

ОТЧЕТ № 210509
об оценке справедливой стоимости

**права аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания
по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8,
общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17,
помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от
23.11.2015 года**

**права аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания
по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей
площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора
аренды 369А от 02.02.2016 года**

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений»

**Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Краснопресненский»**

Дата оценки: 13 мая 2021 г.

Дата составления отчета: 13 мая 2021 г.

Заключение об оценке

Генеральному директору
ООО «УК «Реальные инвестиции»
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Краснопресненский»
А.А. Асееву

На основании Договора об оценке № ОЦ0902-04 от 23.03.2009 г. и Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС58 от 13.05.2021 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку справедливой стоимости права аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года и права аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года (далее – Объекты) в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13).

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором, дополнительным соглашением, профессиональными стандартами и правилами оценки, действующим российским законодательством, а также МСФО 13. Оценка проведена по состоянию на 13.05.2021 г. Датой составления Отчета является 13.05.2021 г. Целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13 для определения стоимости чистых активов ЗПИФН «Краснопресненский».

Подробное описание объекта оценки, а также подходов и методов определения стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По мнению Оценщиков, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 13.05.2021 г. справедливая стоимость Объектов оценки (без учета НДС) в соответствии с МСФО 13, составляет:

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года	2 310 000,00	(Два миллиона триста десять тысяч рублей 00 копеек)
2	Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года	1 220 000,00	(Один миллион двести двадцать тысяч рублей 00 копеек)

Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 13.05.2021 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке (13.05.2021 г.) до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. При этом использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки (13.05.2021 г.) прошло не более 6 месяцев.

13 мая 2021 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Г. Р. Григорян

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	7
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
1.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
1.5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	9
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	9
1.6.1. Сведения о Заказчике.....	9
1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора	9
1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор.....	10
1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками.....	10
1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах).....	11
1.7. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	11
1.7.1. Основание для проведения оценки	11
1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	11
1.7.3. Вид стоимости	11
1.7.4. Дата оценки.....	11
1.7.5. Дата составления отчета	11
1.7.6. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
1.7.7. Итоговая величина стоимости объектов оценки	12
1.7.8. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	13
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	13
2.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ.....	14
2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....	14
2.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ	16
2.6. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	17
2.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИЗНОСЕ И УСТАРЕВАНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
2.8. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ.....	18
3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Г. МОСКВЫ	25
3.3. АНАЛИЗ РЫНКА СТРИТ-РИТЕЙЛА Г. МОСКВЫ.....	27
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ.....	30
4.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	33
4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода	33
4.2.2. Применимость подхода и выбор метода	33
4.2.3. Описание этапов оценки	33
4.2.4. Выбор длительности прогнозного периода.....	34
4.2.5. Прогноз доходов и расходов	34
4.2.6. Определение ставки дисконтирования	61
4.2.7. Расчет стоимости Объектов оценки	62
4.2.8. Результаты применения доходного подхода	65

4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	66
4.3.1. Методология расчета стоимости недвижимости с применением затратного подхода	66
4.3.2. Применимость подхода.....	67
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	68
4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода	68
4.4.2. Применимость подхода.....	68
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	68
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	69
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	273

1. Общие сведения

1.1. Задание на оценку

Задание на оценку №ОЦ0902-04/ДС58

г. Москва

«13» мая 2021 г.

Заказчик: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский».

Исполнитель: ООО «Центр корпоративных решений».

Основание: Договор №ОЦ0902-04, от 23.03.2009 г., дополнительное соглашение №ОЦ0902-04/ДС58 от 13.05.2021 г.

Объекты оценки	1. Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м, помещение I, комнаты №№ 1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№ 1, 1а из договора аренды № 367А от 23.11.2015 года. 2. Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв.м., помещение III, комнаты №№ 1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки	Право владения и пользования
Ограничения (обременения) прав на объекты оценки	Доверительное управление
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для определения стоимости чистых активов ЗПИФН «Краснопресненский»
Вид стоимости	Справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13
Дата оценки	13.05.2021 г.
Срок проведения оценки	до 13.05.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Фактические характеристики объектов оценки соответствуют информации, содержащейся в предоставленных Заказчиком документах, и не требуют дополнительной проверки. При проведении оценки Исполнитель самостоятельно формулирует допущения, использованные в рамках конкретных выбранных методов оценки.
Иное	Указание возможных границ интервала итоговой стоимости не требуется.



А.А. Асеев



Г.Р. Григорян

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой являются Оценщики:

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».
5. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» (РОО).
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) и Стандарты и правила оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО) используются оценщиками в соответствии с требованиями ст. 15 Федерального закона об оценочной деятельности в РФ №135-ФЗ от 16.07.1998 г. с изменениями и дополнениями на дату оценки.

Применение стандарта МСФО 13 обусловлено предполагаемым использованием результатов оценки.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщиков без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с объектом оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в данном Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках, принимавших участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

Оценщики, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяют фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации. Используемые при проведении оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.

От Исполнителя и оценщиков не требуется проведение юридической экспертизы имущественных прав на объект оценки, оцениваемые права свободны от каких-либо претензий и ограничений, за исключением установленных законодательством Российской Федерации.

Оценка проводится на основании документов и информации, которые предоставлены Заказчиком. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, которые содержат недостоверные сведения.

Фактические характеристики объекта оценки соответствуют информации, предоставленной Заказчиком и не требуют дополнительной проверки.

Заказчик не располагает информацией о наличии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, на Исполнителя и оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.

Допущения, сформулированные в рамках использованного конкретного метода оценки, и ограничения применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Расчеты в рамках проведения оценки осуществлялись Оценщиками с использованием программы Microsoft® Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в отчете отдельно сказано об использовании округленных значений.

1.4. Заявление о соответствии

Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата.

Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, а также в соответствии с МСФО 13.

Оценщики, принимавшие участие в выполнении работ по оценке, обладают необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.

Оценка проводилась при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В процессе оценки ни одно лицо не оказывало давления на Оценщиков.

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков.

Оценщики разъяснили Заказчику цели оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Объем выполненных работ был определен Оценщиками с учетом цели оценки, требований законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также доступной для оценки информации. При подготовке Отчета об оценке Оценщики выполнили следующие процедуры:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор метода оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

1.6. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.6.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Информация о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»
Место нахождения	123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13
Основной государственный регистрационный номер	1057747030000 от 17.05.2005 г.
ИНН/КПП	7703551413 / 770301001
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве

Источник информации: данные Заказчика

1.6.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

Оценщик	Григорян Гарегин Рафаэлович	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Страховой номер индивидуального лицевого счета оценщика в системе обязательного пенсионного страхования	023-975-281-68	114-165-942 37
Идентификационный номер налогоплательщика	504009619639	773700145593
Почтовый адрес	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9
Контактные данные	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru	+7 (495) 646-04-62 info@cs-center.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000507 от 31.07.2007 г.	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным №000564 от 07.08.2007 г.

Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 003272-1 от 09.02.2018 г.	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 003275-1 от 09.02.2018 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП №656739 выдан 20.12.2006 г.	Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом ПП №491680 выдан 11.03.2005 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-501445/2020, от 22.06.2020 г., срок действия полиса: с 28.06.2020 г. по 27.06.2021 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.	Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование», полис № 001PIL-501583/2020, от 22.06.2020 г., срок действия полиса: с 28.06.2020 г. по 27.06.2021 г. Страховая сумма 10 000 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщиков

Оценщики являются независимыми в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Копии документов о страховании гражданской ответственности, выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков, документы о членстве в профессиональных общественных организациях, а также квалификационные аттестаты представлены в Приложении 1.

1.6.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор

Табл. 3. Сведения о юридическом лице

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»
ОГРН, дата присвоения	ОГРН №5147746403239 от 24.11.2014 г.
Место нахождения	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – АО «Группа Ренессанс Страхование», полис №001 PIL-497624/2020, от 30.03.2020 г., срок действия полиса: с 15.04.2020 г. по 14.04.2021 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

Источник информации: данные Оценщиков

Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор, является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.6.4. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками

Табл. 4. Сведения о разграничении полномочий

Оценщик	Бурдюгов Вячеслав Владимирович	Григорян Гарегин Рафаэлович
Разделы Отчета, выполненные Оценщиком	1. Общие сведения 3. Анализ рынка объекта оценки Источники информации Приложения	Все остальные разделы Отчета

Источник информации: данные Оценщиков

1.6.5. Информация о всех привлекаемых к проведению оценки специалистах (экспертах)

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

1.7.1. Основание для проведения оценки

Оценка Объектов была проведена на основании Договора об оценке № ОЦ0902-04 от 23.03.2009 г. и Дополнительного соглашения №ОЦ0902-04/ДС58 от 13.05.2021 г.

1.7.2. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

В настоящем отчете проведена оценка права аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года и права аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года (далее – «Объекты»). Подробное описание Объектов приведено в Разделе 2 настоящего Отчета.

1.7.3. Вид стоимости

В результате оценки была определена справедливая стоимость объектов в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (далее – МСФО 13).

Согласно стандарту МСФО 13 «Оценка справедливой стоимости»,

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

1.7.4. Дата оценки

Дата оценки – 13.05.2021 г.

1.7.5. Дата составления отчета

Датой составления Отчета является 13.05.2021 г.

1.7.6. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Затратный подход

Не применялся

Доходный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием доходного подхода, справедливая стоимость Объектов оценки, в соответствии с МСФО 13, на 13.05.2021 г. составляет (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, определенная доходным подходом, руб.	
1	Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года	2 306 629,72	(Два миллиона триста шесть тысяч шестьсот двадцать девять рублей 72 копейки)
2	Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года	1 218 616,93	(Один миллион двести восемнадцать тысяч шестьсот шестнадцать рублей 93 копейки)

Сравнительный подход

Не применялся.

1.7.7. Итоговая величина стоимости объектов оценки

Справедливая стоимость Объектов оценки, в соответствии с МСФО 13 на 13.05.2021 г. составляет (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года	2 310 000,00	(Два миллиона триста десять тысяч рублей 00 копеек)
2	Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года	1 220 000,00	(Один миллион двести двадцать тысяч рублей 00 копеек)

1.7.8. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату проведения оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Использование итоговой величины стоимости объекта для целей определения стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда допускается, если с даты оценки прошло не более 6 месяцев.

2. Описание объектов оценки

2.1. Перечень использованных данных при проведении оценки

При оценке была использована информация, полученная из следующих источников:

- Интернет-сайты <http://www.realestate.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.inbico.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

2.2. Перечень документов, использованных Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Оценщики исходили из предположения о полноте и достоверности документов, которые были предоставлены Заказчиком в следующем составе:

- копия Договора аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №1 к договору аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №2 к договору аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №3 к договору аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.;
- копия Договора субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №1 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №2 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №3 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №4 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №5 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №6 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Дополнительного соглашения №7 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.;
- копия Бухгалтерской правки о плановых доходах и расходах по договору аренды №367/А от 23 ноября 2015 г.;
- копия Договора аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №1 к договору аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №4 к договору аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №5 к договору аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.;
- копия Акта приема-передачи нежилых помещений к договору аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.;
- копия Договора субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №1 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №3 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №4 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;

- копия Дополнительного соглашения №5 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №6 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №7 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №8 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №9 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Дополнительного соглашения №12 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;
- копия Бухгалтерской справки о плановых доходах и расходах по договору аренды №369/А от 02 февраля 2016 г.;
- копии документов о реорганизации ЗАО «Красная Роза 1875» в ООО «Деловой квартал».

Копии основных документов представлены в Приложении 2.

2.3. Общие сведения об объектах оценки

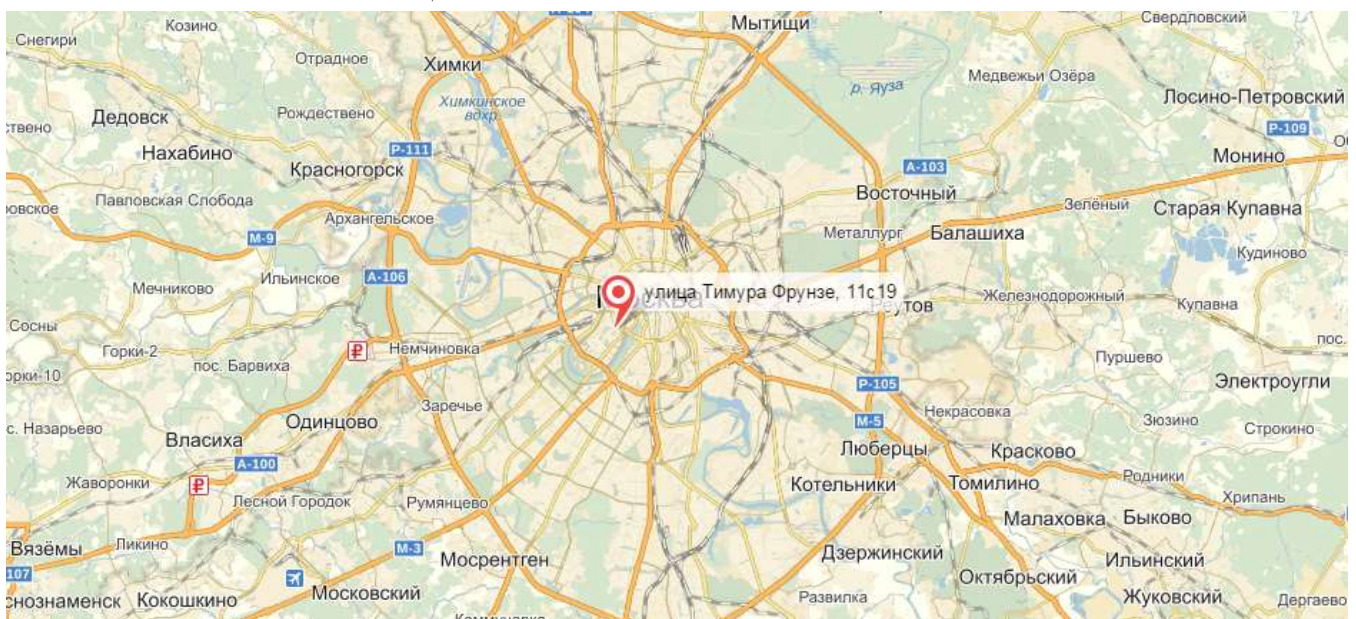
Объектами оценки являются права аренды нежилых помещений в соответствии с перечнем:

- право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года;
- право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года.

2.4. Местоположение нежилых помещений

Местоположение нежилых помещений показано на картах с последовательным приближением и детализацией окружения.

Рис. 1. Местоположение объекта оценки №1 относительно г. Москва



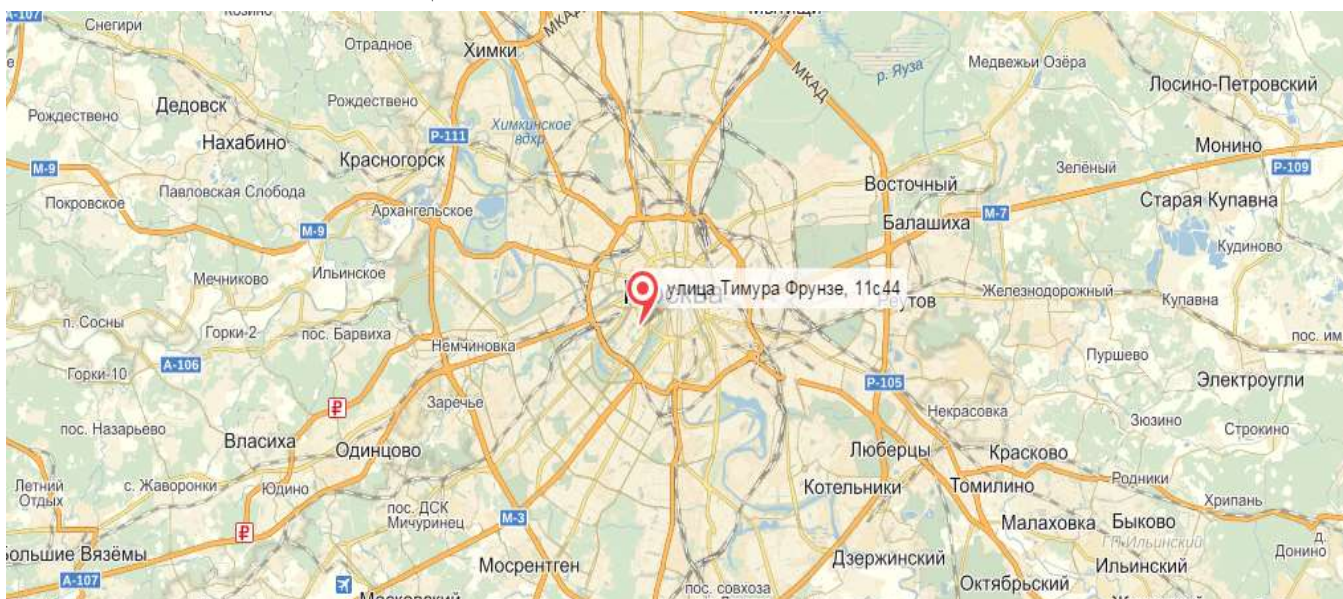
Источник информации: [maps.yandex.ru](https://yandex.ru)

Рис. 2. Местоположение объекта оценки №1 в г. Москва



Источник информации: maps.yandex.ru

Рис. 3. Местоположение объекта оценки №2 относительно г. Москва



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Рис. 4. Местоположение объекта оценки №2 в г. Москва



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

2.5. Количественные и качественные характеристики объектов

Описание количественных и качественных параметров объекта оценки дано на основании исходных документов, перечисленных в п. 2.2 настоящего Отчета, приведены в нижеследующей таблице.

Табл. 5. Общие сведения об Объекте оценки №1

Показатель	Расшифровка
Адрес Объекта оценки	119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 19, флигель 8
Общая площадь	157,6 кв. м.
Этаж	1

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 6. Общие сведения об Объекте оценки №2

Показатель	Расшифровка
Адрес Объекта оценки	119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д.11, стр. 44
Общая площадь	388,40 кв. м
Этаж	1

Источник информации: данные Заказчика

2.6. Сведения об имущественных правах на объекты оценки

Табл. 7. Имущественные права на объекты оценки

Субъект права	ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский»
Место нахождения	123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13
Основной государственный регистрационный номер	1057747030000 от 17.05.2005
ИНН/КПП	7703551413 / 770301001
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве
Вид права	Право владения и пользования
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление.

Источник информации: данные Заказчика

2.7. Сведения об износе и устареваниях объектов оценки

По причине нематериальной природы Объектов оценки износ и устаревания отсутствуют

2.8. Информация о текущем использовании объектов оценки

Объект оценки используется в инвестиционных целях.

3. Анализ рынка объектов оценки

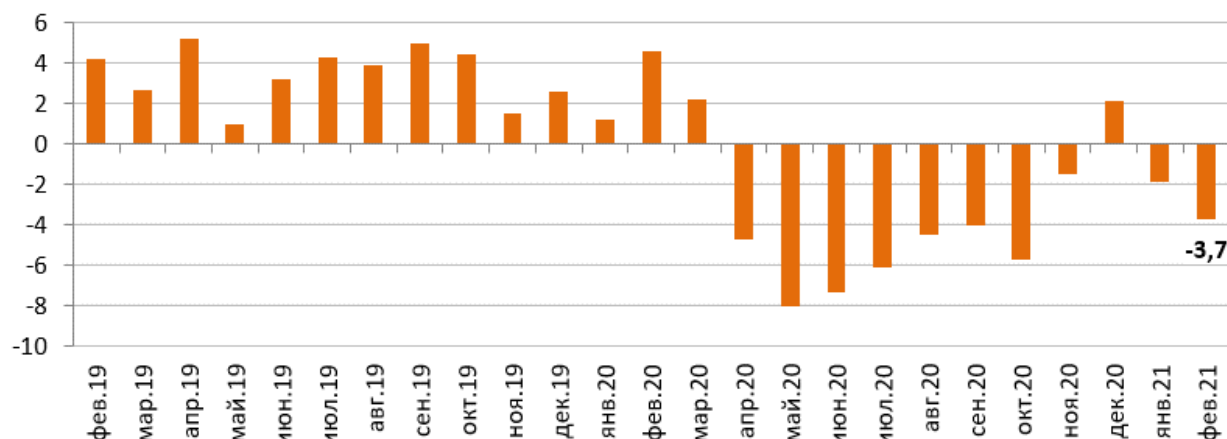
3.1. Анализ макроэкономического развития России

По оценке Минэкономразвития, ВВП в реальном выражении в феврале снизился на 2,8% по сравнению с соответствующим периодом 2020 года после снижения на 2,2%, по уточненной оценке, в январе. Снижение ВВП за январь-февраль 2021 года ведомство оценило в 2,5%. Минэкономразвития отмечает, что значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор (сказалась высокая база высокосного 2020 года).

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

В первую очередь, Росстат сообщил, что в феврале 2021 года снижение промышленного производства усилилось до 3,7% после сокращения на 1,9% в январе (данные за январь пересчитаны с минус 2,5%, по предыдущей оценке). По итогам двух месяцев 2021 года промышленное производство снизилось на 2,8%. Отметим, что усиление темпов снижения промпроизводства (без учета сезонного и календарного факторов), как и в случае с динамикой ВВП, может объясняться «лишним» днем в феврале 2020 года, в котором было 29 дней.

Рис. 5. Динамика промпроизводства, % год к году



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_mart_2021/

Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» выпуск усилил падение до 8,9% после снижения на 7,4% в январе. В сегменте «Обрабатывающие производства» сокращение выпуска усилилось до 2,4% после снижения на 0,2% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» рост выпуска замедлился до 7,4% после увеличения на 8,7% в январе. В то же время в сегменте «Водоснабжение» выпуск увеличился на 7,7% после роста на 15,4% месяцем ранее.

Табл. 8. Динамика сегментов промышленного производства

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Октябрь'20	-9,2	-3,9	-3,5	+3,0
Ноябрь'20	-7,5	+2,9	-2,8	+4,7
Декабрь'20	-7,5	+7,9	+5,6	+6,5
2020 год	-6,9	+0,6	-2,4	+4,7
Январь'21	-7,4	-0,2	+8,7	+15,4
Февраль'21	-8,9	-2,4	+7,4	+7,7

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_mart_2021/

Таким образом, снижению промышленного производства в феврале способствовали сегменты «Добыча полезных ископаемых», а также «Обрабатывающие производства», в то время как «Электроэнергия, газ и пар», а также «Водоснабжение» не смогли скомпенсировать падение в добывающей промышленности и снижение выпуска в обрабатывающих отраслях. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице.

Табл. 9. Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Февраль 2021	Февраль 2021 / Февраль 2020	Январь-февраль 2021/ Январь-февраль 2020
Добыча угля, млн тонн	70,3	+13,9%	+8,5%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	81,7	-13,5%	-11,7%
Природный газ, млрд м3	115	+5,1%	+5,4%
Мясо скота, млн тонн	468	+2,4%	+3,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	721	-7,7%	-7,6%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	604	-18,1%	-15,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	25,9	+1,7%	+8,5%
Спецодежда, млрд руб.	2,6	+33,7%	+26,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	729	-15,6%	-11,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	2,7	-12,4%	-10,5%
Цемент, млн тонн	5,1	-13,4%	-8,6%
Бетон товарный, млн м3	3,4	-12,6%	-4,7%
Прокат готовый, млн тонн	10,8	+3,5%	+3,8%
Трубы стальные, млн тонн	1,6	-9,8%	-11,8%
Автомобили легковые, млн штук	219	+6,3%	+3,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	20,9	+45,7%	+49,1%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

В добывающем сегменте отметим увеличение объемов добычи угля и природного газа в феврале (на 13,9% и 5,1% соответственно) при одновременном сокращении добычи нефти (-13,5%) на фоне действия договора ОПЕК+ об ограничении добычи. В продовольственном сегменте динамика выпуска оставалась разнонаправленной. В частности, производство мяса скота в феврале выросло на 2,4%, при этом выпуск мяса птицы сократился на 7,7%, а выпуск рыбы - упал на 18,1%. В легкой промышленности отметим увеличение выпуска по основным позициям, причем лидирующей статьей остается спецодежда (+33,7% в феврале и рост на 26,3% по итогам двух месяцев). Динамика производства стройматериалов оставалась отрицательной, а темпы снижения варьировались от 12% до 15%. Наиболее сильное сокращение показали объемы выпуска керамического кирпича (-15,6%). В тяжелой промышленности динамика выпуска была разнонаправленной. Так, производство стальных труб сократилось на 9,8%, готового проката – увеличилось на 3,5%. При этом производство легковых автомобилей в феврале начало расти (+6,3%) после околонулевой динамики месяцем ранее, а рост выпуска грузовых автотранспортных средств составил 45,7% после роста на 50,1% по итогам января.

Переходя к финансовым показателям компаний, отметим, что в течение марта Росстат дважды отчитывался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора): по итогам 2020 года, а также по итогам января 2021 года. Сальдированный финансовый результат в 2020 году составил 12,4 трлн руб., в то время как в 2019 году российские компании

заработали 16,2 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в отчетном периоде упала на 23,5%. При этом уже в январе 2021 года картина кардинально поменялась: аналогичный показатель составил 1,36 трлн руб., в то время как за январь прошлого года сопоставимый круг организаций заработал 1,01 трлн руб. Рост сальдированной прибыли в январе составил 35%.

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 35,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже

Табл. 10. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности

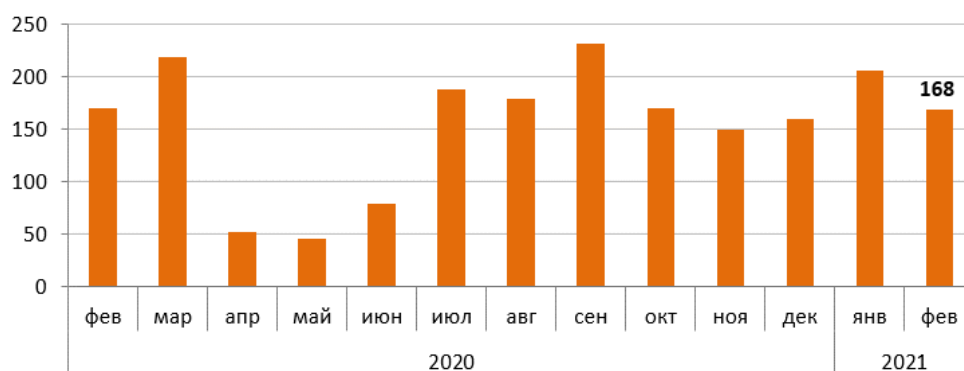
Вид деятельности	Сальдированный результат в январе 2021 г., млрд руб.	Январь 2021 г. / Январь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+33,7	+23,4%
Добыча полезных ископаемых	+452,7	+26,0%
Обрабатывающие производства	+261,2	+77,6%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+144,4	+21,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+123,4	+19,0%
Водоснабжение	+8,6	+90,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+220,6	+34,1%
Строительство	+46,0	> в 3,9 раза
Транспортировка и хранение	+71,1	-5,5%
в т.ч. ж/д транспорт: междугородные и международные пассажирские перевозки	-40,1	-
Информация и связь	+39,1	+26,7%
Гостиницы и предприятия общественного питания	-56,2	—

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

По итогам января 2021 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Стоит отметить, что в отчетном периоде ведомство расширило публикуемую линейку видов деятельности. В частности, список пополнили «Пассажирские перевозки на ж/д транспорте» (выделен как подраздел вида деятельности «Транспортировка и хранение»), а также «Деятельность гостиниц и предприятий общепита». На фоне обвала международного и междугородного туризма, данные виды деятельности зафиксировали сальдированный убыток (40,1 и 56,2 млрд руб. соответственно). Динамика в разрезе остальных видов деятельности (зафиксировавших сальдированную прибыль) при этом оказалась преимущественно положительной. Сальдированная прибыль сократилась лишь в виде деятельности «Транспортировка и хранение» (-5,5%, очевидно, повлияло снижение пассажирских перевозок). Наиболее сильный рост в относительном выражении зафиксировали сегменты «Строительство» (рост в 3,9 раза), «Водоснабжение» (+90,2%), а также «Обрабатывающие производства» (+77,6%).

Прибыль банковского сектора после 205 млрд руб. в январе сократилась до 168 млрд руб. по итогам февраля, как поясняет ЦБ, на фоне отрицательной валютной переоценки вследствие укрепления рубля. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 92,6 млрд руб. Для сравнения, в феврале 2020 года прибыль сектора составила 170 млрд руб. За первые два месяца 2021 года российские банки заработали 373 млрд руб. (прибыль Сбербанка из этой суммы составила 179,3 млрд руб.) по сравнению с 393 млрд руб. годом ранее.

Рис. 6. Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_mart_2021/

Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов не претерпел существенных изменений и остался на уровне 105,3 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 143 млрд руб. (-0,4%) до 38,1 трлн руб. При этом кредитный портфель физических лиц увеличился на 283 млрд руб. (+1,4%) до 20,8 трлн руб. По состоянию на 1 марта 2021 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 58,9 трлн руб. (+0,2%).

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в марте 2021 года недельный рост цен держался на уровне 0,1-0,2%. По итогам месяца цены увеличились на 0,7%. С начала текущего года инфляция составила 2,13%. В годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция ускорилась до 5,79% после 5,7% на 1 марта.

Табл. 11. Динамика инфляции по месяцам в 2019-2021 гг.

Месяц	2019	2020
Ноябрь	0,3%	0,7%
Декабрь	0,4%	0,8%
	2020	2021
Январь	0,4%	0,7%
Февраль	0,3%	0,8%
Март	0,6%	0,7%

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_mart_2021/

Динамика обменного курса рубля – это один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В марте текущего года среднее значение курса доллара изменилось незначительно (74,4 руб. после 74,3 руб. за доллар в феврале). Тем не менее, на фоне некоторого роста геополитической напряженности, к концу месяца курс доллара вырос до 75,7 руб. с 74,4 на начало месяца.

Табл. 12. Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.

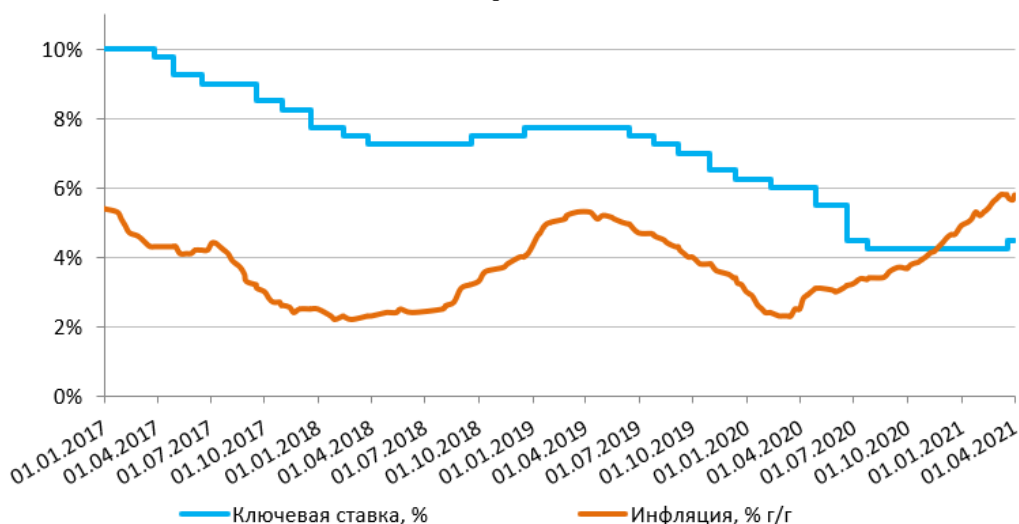
Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Ноябрь 2020	79,3	75,9	76,8
Декабрь 2020	75,9	73,9	74,2
Январь 2021	73,9	76,3	74,4
Февраль 2021	76,3	74,4	74,3
Март 2021	74,4	75,7	74,4

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_mart_2021/

Стоит отметить, что 19 марта состоялось очередное заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого было принято решение повысить ключевую ставку на 0,25 б.п. до 4,5%. В заявлении по итогам

заседания отмечалось, что темп роста потребительских цен в I квартале 2021 года складывается выше прогноза ЦБ, в то время как восстановление внутреннего и внешнего спроса происходит быстрее, чем ожидалось ранее. Это происходит на фоне бюджетной поддержки в ряде стран и увеличения темпов вакцинации населения. В то же время инфляционные ожидания населения и бизнеса остаются на повышенном уровне, и баланс рисков сместился в сторону проинфляционных. Эти факторы, по словам представителей ЦБ, формируют необходимость возвращения к нейтральной денежно-кредитной политике (что подразумевает значение ключевой ставки в интервале 5-6%). По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция вернется к 4% в первой половине 2022 года и будет находиться на этом уровне в дальнейшем.

Рис. 7. Динамика ключевой ставки и инфляции

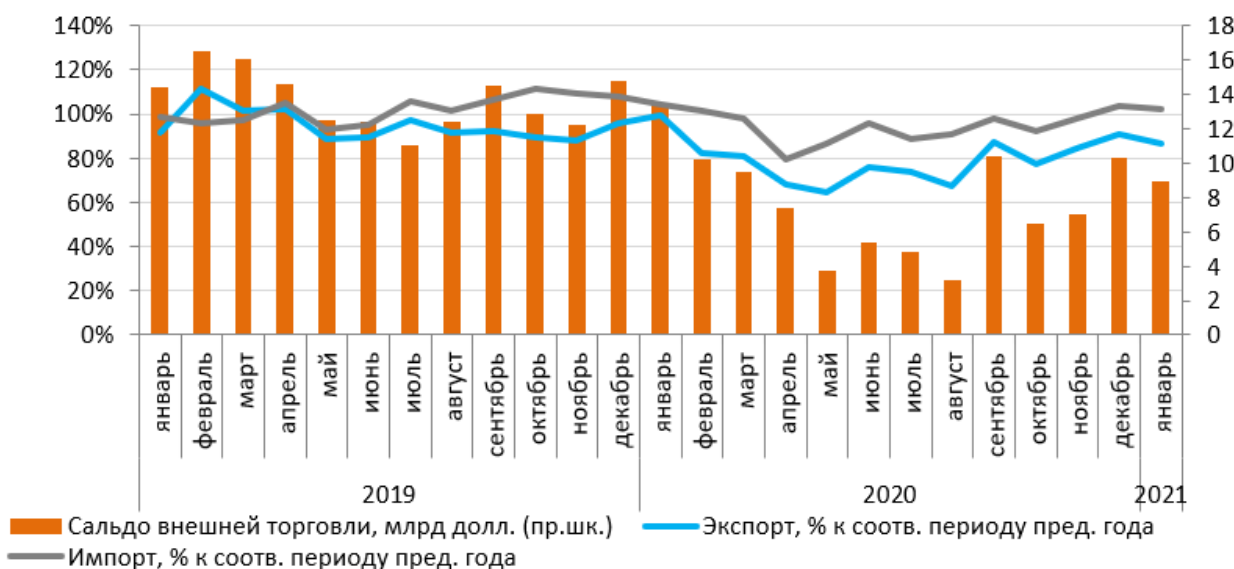


Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_mart_2021/

Что касается реакции курса рубля на повышение ключевой ставки, то в день принятия решения Банком России значительного изменения курса рубля не произошло. Это может говорить о том, что участники рынка допускали такое развитие событий, и принятое решение соответствовало их ожиданиям.

Помимо решений в области денежно-кредитной политики, влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. В отчетном периоде ЦБ опубликовал данные о внешней торговле товарами по итогам января 2021 года. По данным Банка России, товарный экспорт составил 26,4 млрд долл. (-13,7%). В то же время товарный импорт составил 17,5 млрд долл., увеличившись на 1,8% к январю 2020 года. Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 8,9 млрд долл., упав на 33,5%.

Рис. 8. Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zh_mart_2021/

Как можно видеть, в четвертом квартале 2020 года экспорт и импорт товаров активно восстанавливались, что сопровождалось увеличением величины положительного сальдо внешней торговли. При этом в декабре-январе величина сальдо уверенно держалась выше 8 млрд долл. (уровень марта-апреля 2020 года). Однако нужно отметить, что в начале 2021 года темпы восстановления экспорта, а также темпы роста импорта начали снижаться. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров по итогам января 2021 года.

Табл. 13. Экспорт и импорт важнейших товаров в январе 2021 г.

Показатель	Январь 2021	Январь 2021 г./ Январь 2020 г.
Экспорт, в т. ч.	26,4	-13,7
Топливо-энергетические товары	14,8	-28,5
Металлы и изделия из них, в т. ч.	2,9	+11,4
черные металлы	2,0	+26,1
цветные металлы	0,9	-8,6
Машины, оборудование и транспортные средства	1,2	-16,6
Продукция химической промышленности, в т. ч.	1,6	+10,2
калийные удобрения	0,2	> в 7,2 раза
азотные удобрения	0,2	-14,7
Продовольственные товары и с/х сырье	2,5	+27,7
Импорт, в т. ч.	17,5	+1,8
Машины, оборудование, транспортные средства	7,9	+9,9
Продовольственные товары и с/х сырье	2,2	-6,1
Продукция химической промышленности	3,2	+16,4

Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика экспорта и импорта важнейших товаров оказалась разнонаправленной. Наиболее сильное снижение экспорта по итогам января показали топливо-энергетические товары (-28,5%). «Виновниками» снижения по-прежнему оставались более низкие средние цены на нефть по отношению к соответствующему периоду 2020 года, а также ограничения добычи в рамках договора ОПЕК+. Максимальный рост экспорта в относительном выражении показали калийные удобрения (на фоне низкой базы экспорт вырос в 7,2 раза). Вывоз продовольственных товаров и с/х сырья показал рост на 27,7% на фоне роста как стоимостных, так и физических объемов поставок этой продукции. Экспорт металлов и изделий из них увеличился на 11,4%, поддержанный ростом экспорта черных металлов (+26,1%). Вероятная причина тому - рост цен на железную руду, сталь и прочую продукцию металлургического сектора. Что касается импорта, то здесь наиболее сильный рост показал ввоз продукции химической промышленности (+16,4%). За этой позицией следуют машины и оборудование, чей импорт увеличился почти на 10%. В то же время импорт продовольственных товаров сократился на 6,1%, вероятно, на фоне роста цен на продовольствие на мировом рынке.

Снижение товарного экспорта привело, в частности, к падению положительного сальдо платежного баланса в январе-феврале 2021 года. Этот и другие ключевые агрегаты платежного баланса по итогам первых двух месяцев 2021 года опубликованы в первой половине марта.

По пояснениям Банка России, на динамику величины сальдо счета текущих операций, снизившегося на 26,1% к январю-февралю 2020 года, оказало влияние ослабление профицита внешней торговли на фоне снижения цен на экспортируемое углеводородное сырье, а также вследствие увеличения товарного импорта. Что касается оттока капитала, то объем чистого вывоза капитала частным сектором за аналогичный период в размере 12 млрд долл. (-18,4%) был сформирован наращиванием иностранных активов как банковского, так и прочих секторов.

Выводы:

- После снижения на 2,2% в январе 2021 года, в феврале снижение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, составило 2,8% к аналогичному периоду 2020 года, во многом из-за фактора высокосного 2020 года. По итогам двух месяцев снижение составляет 2,5%;
- Промышленное производство в феврале 2021 года сократилось на 3,7% после снижения на 1,9% в январе. По итогам января-февраля промышленное производство сократилось на 2,8%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний за январь 2021 года составил 1,36 трлн руб. по сравнению с 1 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,3 п.п. до 35,4%;
- Банковский сектор в феврале 2021 года заработал 168 млрд руб. прибыли, при этом на Сбербанк пришлось 92,6 млрд руб. В феврале 2020 года прибыль сектора составила 170 млрд руб. По итогам двух месяцев прибыль российских банков составила 393 млрд руб.;
- Потребительская инфляция в марте 2021 года составила 0,7% после 0,78% по итогам февраля, при этом с начала года цены выросли на 2,13%, а в годовом выражении по состоянию на 1 апреля инфляция ускорилась до 5,79% с 5,7% на 1 марта;
- Среднее значение курса доллара США в марте 2021 года изменилось незначительно, составив 74,4 руб. по сравнению с 74,3 руб. в феврале. При этом к концу месяца курс доллара вырос до 75,7 руб. с 74,4 на начало месяца на фоне роста геополитических рисков;
- По итогам заседания Совета директоров Банка России, прошедшего 19 марта, значение ключевой ставки было увеличено на 0,25 б.п. до 4,5% годовых;
- Товарный экспорт в январе 2021 года составил 26,4 млрд долл. (-13,7%), при этом товарный импорт составил 17,5 млрд долл. (+1,8%). Положительное сальдо торгового баланса составило 8,9 млрд долл. (-33,5%);
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, в январе-феврале 2021 года упало на 26,1% до 13,1 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала сократился на 18,4% и составил 12 млрд долл.

Источник обзора: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_mart_2021/

3.2. Социально-экономическое положение г. Москвы

Табл. 14. Социально-экономическое положение г. Москвы

Показатель	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства		
февраль 2021 г. в % к январю 2021 г.	114,0	x
январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.	111,3	x
Оборот организаций, миллионов рублей	8967034,0	117,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:		
добыча полезных ископаемых	192306,9	69,1
обрабатывающие производства	1090250,7	123,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	171274,8	118,8
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	23149,2	117,8
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	223,5	46,9
молоко, тонн	881,0	21,7
яйца, тыс. штук	113,4	97,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению:		
февраль 2021 г. в % к январю 2021 г.	100,6	x
февраль 2021 г. в % к февралю 2020 г.	104,7	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций, за январь 2021 г., рублей	93058,8	102,9
январь 2021 г. в % к декабрю 2020 г.	61,2	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь 2021 г., рублей	111582,3	103,5
январь 2021 г. в % к декабрю 2020 г.	59,6	x
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в феврале 2021 г., рублей	5535,45	101,3
Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец февраля 2021 г., человек	65973	222,9
Уровень зарегистрированной безработицы на конец февраля 2021 г., в %	0,9	x
Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн тонно-километров	975,2	132,8

Показатель	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок) юридических лиц за февраль 2021 г., млн пассажиро-километров	303,8	67,9
<i>февраль 2021 г. в % к январю 2021 г.</i>	<i>112,6</i>	<i>x</i>
<i>январь-февраль 2021 г.</i>	<i>573,8</i>	<i>65,8</i>
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», млн рублей	131995,7	121,1
Просроченная задолженность по заработной плате на 1 марта 2021 г., тыс. рублей	39893,0	97,3
Оборот розничной торговли по всем каналам реализации, млн рублей		
<i>за январь-февраль 2021 г.</i>	<i>889776,6</i>	<i>104,0</i>
<i>за февраль 2021 г.</i>	<i>435289,8</i>	<i>103,6</i>
Оборот оптовой торговли в организациях всех видов экономической деятельности, млн рублей		
<i>за январь-февраль 2021 г.</i>	<i>5086564,4</i>	<i>102,9</i>
<i>за февраль 2021 г.</i>	<i>2625882,3</i>	<i>103,4</i>
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 марта 2021 г.		
<i>млн рублей</i>	<i>338756,9</i>	<i>102,8</i>
<i>уровень запасов, дней торговли</i>	<i>29</i>	<i>100,0</i>
Оборот общественного питания, млн рублей	34563,3	99,8
Объем платных услуг, оказанных населению, млн рублей		
<i>за январь-февраль 2021 г.</i>	<i>255625,3</i>	<i>80,7</i>
<i>за февраль 2021 г.</i>	<i>128051,1</i>	<i>82,8</i>
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	698,0	66,1

Источник информации: <https://mosstat.gks.ru/folder/64645>

3.3. Анализ рынка стрит-ритейла г. Москвы

Предложение

По итогам 2020 года суммарный объем площадей формата street retail составил 587 тыс. кв. м, средний размер помещений – 194,4 кв. м, прирост нового предложения - 0,5%.

Объем торговых площадей на центральных пешеходных улицах столицы составил 110,8 тыс. кв. м. Прироста нового предложения за год не зафиксировано.

На центральных транспортно-пешеходных и магистральных торговых коридорах города за год объем нового предложения составил 1,4 тыс. кв. м и 2 тыс. кв. м соответственно.

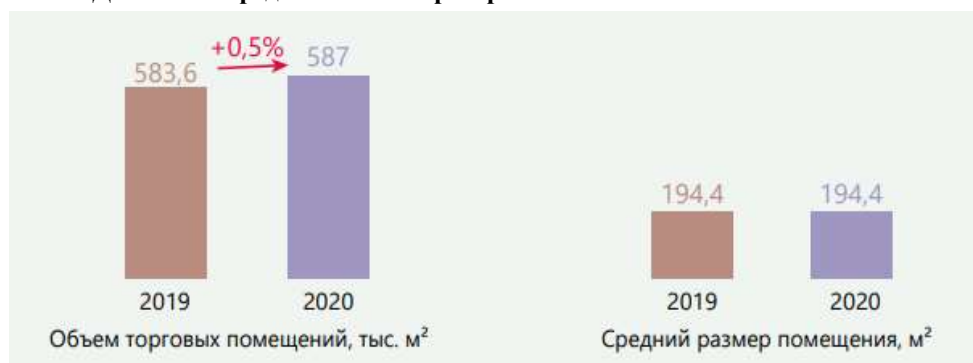
Стоит отметить, что здания по ул. Тверской, 7 и 20, а также ул. Никольской, 4/5 проходят реконструкцию.

В структуре площадей арендаторов наибольший объем помещений на транспортно-пешеходных улицах 100-200 кв. м – 25% и 27% соответственно. Более 50% помещений на всех типах улиц имеют площадь до 300 кв. м.

В структуре арендаторов по профилям на пешеходных улицах лидирует общепит с долей 47,1% (снижение за год на 0,6 п. п.). На fashion-операторов приходится 25,2% от общего объема площадей (прирост 1,3 п.п.), на подарки и сувениры – 4,4%. Доли арендаторов остальных профилей не превышают 4,8%.

Внутри Садового кольца заведения общественного питания в основном представлены в помещениях площадью от 100 до 200 кв. м (24%) и от 200 до 300 кв. м (21%). Минимальный процент (8,9%) ресторанов размещен в помещениях площадью свыше 1 000 кв. м.

Рис. 9. Динамика предложения стрит-ритейла



Источник информации: Knight Frank Research, 2021

Операторы общественного питания на пешеходных и транспортно-пешеходных улицах больше всего пострадали от режима самоизоляции в Москве: по итогам 2020 г. значительно сократилась их доля в составе арендаторов. На ключевых пешеходных улицах Москвы их объем уменьшился на 5,5% относительно объема площадей общепита к прошлому году.

Среди сетей, сокративших свои точки, можно выделить рестораны «Две Палочки», кофейни «Кофе Хауз» и рестораны быстрого питания Burger King. Также закрывались несетевые кафе и рестораны - «Brasserie Мост» на Кузнецком Мосту, несколько операторов на Арбате. На транспортно-пешеходных улицах прекратили свою работу заведения сетей «Шоколадница», «Джон Джולי», Prime, «Хлеб и Вино», «Жан-Жак». Значительное количество ресторанных концепций закрылось на Маросейке, Мясницкой, Покровке и Пятницкой.

Супермаркеты и специализированные магазины, наоборот, увеличили свое присутствие на пешеходных улицах столицы на 696. Среди новых открытий - магазины «Вкусвилл», SPAR, «Добрынинский», «Пятерочка», «Мираторг», «Аленка» и «Пират-Мармелад».

Вакансия

По итогам 2020 года ввиду серьезных ограничительных мер зафиксировано значительное увеличение вакантных помещений формата street retail практически на всех торговых коридорах Москвы. Больше всего пострадали пешеходные и транспортно-пешеходные улицы, на которых был сосредоточен туристический и бизнес-трафик, а профиль арендаторов был преимущественно представлен предприятиями общепита и магазинами непродовольственных товаров (одежда, обувь и т. д.).

В 2020 г. увеличение на 7 п. п. отмечено на пешеходные улицах, где доля вакантных помещений составила 10,4% против 3,4% на конец 2019 года. Наиболее существенные изменения произошли на Арбате, в Камергерском переулке, стоит отметить снижение вакансии в Столешниковом с 7,6% до 4,7%.

Максимально уровень вакантности вырос на транспортно-пешеходных улицах - на 9,6% и составил 16,3%, больше всего доля свободных площадей возросла на Б. Лубянке, Б. Ордынке, Мясницкой и Остоженке.

На текущий момент общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла города составляет около 130 тыс. кв. м, что в целом соответствует размерам двух торговых центров большого формата.

Табл. 15. Динамика вакансии в стрит-ритейле

Показатель	2019	2020	Динамика, п.п
Пешеходные улицы	3,4%	10,4%	+7,0
Транспортно-пешеходные улицы	7,7%	16,3%	+9,6
Крупные магистрали	12,3%	18,7%	+5,3

Источник информации: Knight Frank Research, 2021

Ставки

По итогам 2020 года наиболее высокие запрашиваемые ставки аренды соответствуют помещениям, расположенным на улице Кузнецкий мост и в Столешниковом переулке.

Минимальный размер ставок в 2020 году не изменился и составил 30 тыс. руб. за кв. м в год. Максимальная ставка находится на уровне 235 тыс. руб./кв.м.

Снижение верхней границы ставки аренды было отмечено в большинстве ключевых торговых коридорах города; на 4-2696 в зависимости от улицы.

Увеличение верхней границы ставки аренды было зафиксировано на ул. Петровке, Патриарших Прудах, Новом Арбате.

Увеличение нижнего порога зафиксировано на Кузнецком мосту, Никольской ул. Петровке, Новом Арбате, Столешниковом и Камергерском переулках. Рост показателя обусловлен выходом на рынок помещений более высокого класса.

Прогноз

В течение 2020 года ключевое влияние на текущее и будущее развитие ритейлеров в торговых коридорах Москвы оказали ограничительные меры по предотвращению распространения коронавирусной инфекции:

- Ограничения на работу предприятий общественного питания: работа на вынос и доставку, укороченный режим работы, увеличение нормативов по посадке.
- Ограничения на работу предприятий индустрии красоты.
- Отсутствие иностранного туристического потока.
- Снижение посещаемости центральных районов столицы.
- Снижение количества сотрудников, работающих в офисе.

Снижение доли свободных помещений на основных торговых улицах Москвы до докризисного уровня можно ожидать не ранее середины 2021 года, а при более пессимистическом прогнозе - не ранее конца 2021 года. Это связано, во-первых, с уменьшением «пропускной» способности объектов из-за новых мер безопасности, во-вторых, - с изменением покупательского поведения: это и естественная осторожность после прошедших месяцев, и снижение доходов населения. Тем не менее портреты арендаторов основных

торговых улиц останутся прежними: на месте закрывшихся ресторанов уже сейчас открываются новые, то же самое касается и остальных профилей.

В 2020 году планировалось благоустроить более 40 улиц и других общественных пространств, однако из-за эпидемии коронавируса в Москве пока приостановлены работы над новыми проектами благоустройства. В частности, на этот год по программе «Моя улица» планировалось благоустройство Ленинского проспекта, Профсоюзной улицы, улицы Красной Пресни, проспекта Андропова, шоссе Энтузиастов, переулков, расположенных между Старым Арбатом и улицей Пречистенкой. При этом часть контрактов, заключенных до начала карантина, не была приостановлена, но по некоторым из них срок выполнения основных работ перенесен на 2021 год. В частности, не отменены контракты на благоустройство шоссе Энтузиастов, Липецкой улицы и Пролетарского проспекта, парка Кусково, набережных Тараса Шевченко и Бережковской.

Благодаря реализации плана городских властей по созданию комфортной городской среды, в более поздний срок он окажет влияние на дальнейший рост пешеходных потоков. Свободные площади транспортных магистралей постепенно будут сокращаться. Вакантные площади займут операторы, ориентированные на потребителей, проживающих в ближайшей доступности, – это продукты питания, банки и сервисные услуги.

Стартовавшая к концу 2018 года новая программа Правительства г. Москвы «Мой район» по благоустройству спальных районов, удаленных от центра города, а также развитие транспортной инфраструктуры (метрополитен, МЦК, Московские диаметры) и, как следствие, благоустройство прилегающих к станциям территорий будет являться значимыми факторами роста нового предложения площадей street retail. Помещения небольшого формата в спальных районах будут набирать популярность у операторов и потребителей, так как на фоне текущей эпидемиологической ситуации население будет выбирать магазин в ближайшей доступности от дома.

Источник обзора: Knight Frank Research, https://media.kf.expert/lenta_analytics/0/303/report.pdf

4. Описание процесса оценки Объектов

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 24) оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

4.1. Анализ наиболее эффективного использования

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (далее – НЭИ) объекта недвижимого имущества – это его разумное, вероятное и разрешенное использование, т.е. такое использование, которое является физически возможным, законодательно допустимым, экономически целесообразным, максимально эффективным и приводит:

- к наивысшей стоимости земли, как свободной;
- к наивысшей стоимости существующего объекта недвижимого имущества, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) меньше стоимости существующего объекта недвижимого имущества при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование существующего объекта недвижимости, как улучшенного.

Если стоимость земельного участка, как свободного, при его наиболее эффективном использовании (с учетом затрат на снос существующего объекта недвижимости и строительства нового) больше стоимости существующего объекта недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании, то наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости является использование земельного участка, как свободного.

Приведенное выше определение НЭИ указывает на наличие двух основных типов НЭИ. Первый тип – НЭИ участка земли, как вакантного. Второй тип – НЭИ объекта недвижимости, как улучшенного. Каждый тип требует отдельного анализа. Однако из этого же определения видно, что общим для них являются следующие критерии определения НЭИ:

1. Юридическая (законодательная) разрешенность.
2. Физическая возможность.
3. Экономическая целесообразность.
4. Максимальная доходность.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. При этом очередность применения критериев соответствует той последовательности, в которой они изложены. Если потенциальное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант использования. НЭИ отвечает всем этим критериям.

Юридическая (законодательная) разрешенность

Каждое потенциальное использование проверяется на предмет соответствия действующему законодательству. Юридические ограничения включают в себя правила зонирования, законодательство в области окружающей среды, жилищные и строительные кодексы, положения о разбивке земли на участки, требования к планировке, нормативы энергопотребления и пожаробезопасности, ограничения по затемненности и другое.

Кроме того, к юридическим ограничениям относятся частные, т.е. связанные с особенностями конкретного участка земли и (или) объекта недвижимости, правовые ограничения. Таковыми могут быть ограничения на права использования объекта, сервитуты, вторжения, контрактные соглашения и соглашения об общих стенах и другое.

Физическая возможность

Потенциальное использование должно быть физически возможным. К физическим ограничениям относятся размеры, форма, естественные особенности земельного участка и (или) объекта недвижимости, топография земельного участка, протяженность фундаментальных границ, несущее и дренажное качество почв и почвенного слоя, климатические условия. В конечном счете, анализ физических возможностей земельного участка и (или) объекта недвижимости позволяет сделать вывод об их ресурсном качестве, емкости и сочетаемости с другими факторами производства.

Экономическая целесообразность

По сути, экономическая целесообразность того или иного потенциального варианта использования представляет собой степень его соответствия, адекватности сложившейся рыночной среде.

Поэтому анализ экономической целесообразности предполагает исследование следующих проблем:

1. Факторы влияния на спрос.

- Темпы и направление роста (сокращения) населения.
- Размеры домашних хозяйств.
- Половозрастная структура населения.
- Этническая структура населения.
- Уровень доходов населения.

2. Факторы, влияющие на предложение.

- Количество конкурирующих объектов.
- Потенциал месторасположения конкурирующих объектов.

3. Основные характеристики конкурирующих объектов:

- Объемно-планировочное решение.
- Этажность.
- Эксплуатационная загруженность.
- Дифференцированность использования.
- Ставки арендной платы и тенденции в их изменении.
- Предполагаемое увеличение (уменьшение) числа конкурирующих объектов.

4. Выбор целевого рынка.

- Определение круга потенциальных пользователей объекта.
- Определение конкурентного преимущества варианта потенциального использования. Основными видами конкурентного преимущества являются следующие:
- Цена предлагаемых услуг (ставка арендной платы).
- Качество предлагаемых площадей.
- Сервисное обслуживание (сопровождение) предлагаемых площадей.

Подобный анализ позволяет выявить и «разумно возможный», обоснованный (оправданный), т.е. экономически целесообразный вариант (варианты) использования.

Максимальная эффективность (доходность)

Итоговым критерием НЭИ является наибольшая доходность использования имущества среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных потенциальных вариантов. Данный критерий учитывает количественные, качественные и временные характеристики доходов, ожидаемые от различных потенциальных вариантов использования имущества.

Для земли как свободной определение максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Затем определяются затраты на снос существующего здания (если оно есть) и затраты на строительство нового объекта недвижимости. Таким образом, определяется стоимость застройки по каждой из альтернативных стратегий.

Наконец чистый операционный доход распределяется между зданием (строением) и землей. С этой целью для каждого потенциального варианта использования применяются соответствующие им коэффициенты капитализации, отражающие связанные с каждым конкретным вариантом уровень риска, сроки возмещения капитала, соотношение собственных и заемных средств в структуре финансирования, ожидаемые изменения стоимости объекта и другие факторы.

Для объекта недвижимости как улучшенного анализ максимальной доходности производится следующим образом.

Сначала для каждого варианта потенциального использования, исходя из сложившейся на рынке ситуации определяются: потенциальная и эффективная доходность, эксплуатационные расходы и рассчитывается чистый операционный доход.

Далее определяется текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате каждого из потенциальных вариантов использования существующей недвижимости. Для этого чистый операционный доход делится на соответствующий коэффициент капитализации. Затем определяются затраты на улучшение, т.е. на реконструкцию и (или) переоборудование в соответствии с каждой из альтернативных стратегий его использования.

И наконец рассчитывается текущая стоимость объекта недвижимости при каждом варианте из потенциального использования, путем вычитания из текущей стоимости будущих доходов величины затрат на улучшения. НЭИ будет вариант, максимизирующий стоимость объекта недвижимости.

Как правило, в теории и практике оценки после проведения анализа НЭИ земли как свободной и недвижимости как улучшенной, полученные результаты сравниваются и выбирается наиболее доходный вариант, который и признается НЭИ. Однако в некоторых ситуациях в рамках анализа НЭИ недвижимости как улучшенной существует неиспользуемый потенциал максимизации ее стоимости. Это относится прежде всего к эксплуатационно недозагруженной недвижимости, НЭИ которой может быть достигнута путем ее многофункционального использования.

Такое использование наиболее характерно для объектов недвижимости, находящихся на стадии зрелости или упадка жизненного цикла. Этим стадиям, как правило, присуще дифференциальное и селективное использование соответственно. При этом анализ НЭИ недвижимости как улучшенной проводится путем покомпонентного анализа площадей.

Вывод по наиболее эффективному использованию

Учитывая юридическую (законодательную) разрешенность, физическую возможность, экономическую целесообразность, максимальную эффективность (доходность) и месторасположение объектов оценки, наиболее эффективным вариантом использования нежилых помещений является их сдача в субаренду.

4.2. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода

4.2.1. Методология оценки с применением доходного подхода

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении текущей стоимости будущих доходов от его использования.

Подход основывается на принципе ожидания и утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость с целью получения доходов или выгод в будущем. В этом случае, стоимость объекта определяется его способностью приносить потенциальный доход.

При реализации доходного подхода используют следующие методы: прямой капитализации; дисконтирования денежных потоков, валовой ренты.

Метод прямой капитализации применяется при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости прогнозируемых денежных потоков и стоимости будущей продажи в конце прогнозного периода (реверсии).

Расчет стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков производится по формуле:

$$V = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+r)^j} + \frac{V_{term}}{(1+r)^n},$$

где V – текущая стоимость объекта недвижимости;

CF_j – денежный поток периода j-го года;

r – ставка дисконтирования;

V_{term} – стоимость последующей продажи (реверсии) в конце прогнозного периода;

n – длительность прогнозного периода, лет.

В методе валовой ренты оценка имущества основывается на его рыночной стоимости и величине потенциального или действительного дохода.

4.2.2. Применимость подхода и выбор метода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 16) доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Оценщикам были предоставлены объективные данные для прогноза будущих доходов, которые объект оценки способен приносить, а также связанных с объектом оценки расходов. Таким образом, Оценщики приняли решение применить метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода для определения справедливой стоимости Объекта оценки.

4.2.3. Описание этапов оценки

Основные этапы оценки при использовании метода дисконтирования денежных потоков

- выбор длительности прогнозного периода;
- прогнозирование величин денежных потоков от объекта недвижимости для прогнозного периода;
- расчет ставки дисконтирования;

- определение постпрогнозной стоимости;
- определение стоимости недвижимости

4.2.4. Выбор длительности прогнозного периода

Объект оценки №1

Срок составления прогноза выбран таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста арендной платы и размера расходов от использования Объекта оценки. Поскольку дата окончания аренды помещения согласно договору установлена на 31 декабря 2021 г., Оценщик принял данный период в качестве прогнозного. Горизонт планирования не включает постпрогнозный период по причине окончания срока действия договора аренды. При проведении оценки использовались расчетные периоды длиной в 1 месяц.

Объект оценки №2

Срок составления прогноза выбран таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые темпы роста арендной платы и размера расходов от использования Объекта оценки. Поскольку дата окончания аренды помещения согласно договору установлена на 31 января 2022 г., Оценщик принял данный период в качестве прогнозного. Горизонт планирования не включает постпрогнозный период по причине окончания срока действия договора аренды. При проведении оценки использовались расчетные периоды длиной в 1 месяц.

4.2.5. Прогноз доходов и расходов

Объект оценки №1

Доходы и расходы арендатора были спрогнозированы Оценщиком на основании Договора аренды нежилых помещений №367/А от 23.11.2015 г., Дополнительных соглашений к Договору аренды нежилых помещений №367/А от 23.11.2015 г., Договора субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21.12.2015 г., Дополнительных соглашений к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21.12.2015 г., а также Бухгалтерской справки о плановых доходах и расходах по договору аренды №367/А от 23.11.2015 г.

По первоначальным планам, до конца мая 2015 г. арендатор должен был завершить ремонтные работы в арендуемом помещении. После данного периода арендатор сдает нежилое помещение в субаренду вплоть до окончания срока договора аренды. Поскольку сроки проведения ремонта были сдвинуты, по информации менеджмента управляющей компании, выход на первоначальный план по ставке субаренды (в соответствии с бухгалтерской справкой) произошел в январе 2017 г.

В целях обеспечения исполнения своих обязательств по договору аренды арендатор обязан выплатить арендодателю обеспечительный платеж в размере 899 999,99 руб. (включая НДС). Обеспечительный платеж находится у арендодателя на протяжении всего срока действия договора аренды с последующим возвратом арендатору или зачетом в счет последнего месяца аренды. Сумма обеспечительного платежа подлежит увеличению в соответствии с увеличением арендной платы.

Арендная плата представляет собой постоянную и переменную арендную плату. Постоянная арендная плата представляет собой плату за пользование арендаторов помещениями. Переменная арендная плата представляет собой плату за потребление коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам).

Оценщиком было принято допущение, что все арендные платежи происходят в начале месяца.

Прогноз денежных потоков и его составляющих приведен в таблице ниже.

Табл. 16. Прогноз доходов и расходов по аренде, без учета НДС

Показатель	23.11.2015	01.12.2015	01.01.2016	01.02.2016	01.03.2016	01.04.2016	01.05.2016	01.06.2016	01.07.2016	01.08.2016
Доходы по субаренде, руб.								146 850,00	146 850,00	762 711,77
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.	-899 999,99									
Затраты на аренду (постоянные)	-61 986,53	-232 449,50	-232 449,50	-232 449,50	-232 449,50	-232 449,50	-232 449,50	-232 449,50	-473 573,15	-625 861,77
Затраты на аренду (переменные)	-36 493,33	-136 850,00	-136 850,00	-136 850,00	-136 850,00	-136 850,00	-136 850,00	-136 850,00	-136 850,00	-136 850,00
Затраты на ремонт		-1 412 429,38	-1 412 429,38	-1 412 429,38	-1 412 429,38	-1 412 429,38	-1 412 429,38			

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 17. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.09.2016	01.10.2016	01.11.2016	01.12.2016	01.01.2017	01.02.2017	01.03.2017	01.04.2017	01.05.2017	01.06.2017
Доходы по субаренде, руб.	762 711,77	762 711,77	831 355,94	831 355,94	914 491,41	914 491,41	914 491,41	914 491,41	914 491,41	914 491,41
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.			-81 000,00							
Затраты на аренду (постоянные)	-625 861,77	-625 861,77	-640 882,45	-682 189,33	-682 189,33	-682 189,33	-682 189,33	-682 189,33	-682 189,33	-682 189,33
Затраты на аренду (переменные)	-136 850,00	-136 850,00	-140 134,41	-149 166,50	-149 166,50	-149 166,50	-149 166,50	-149 166,50	-149 166,50	-149 166,50

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 18. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.07.2017	01.08.2017	01.09.2017	01.10.2017	01.11.2017	01.12.2017	01.01.2018	01.02.2018	01.03.2018	01.04.2018
Доходы по субаренде, руб.	914 491,41	914 491,41	914 491,41	914 491,41	914 491,41	996 795,64	996 795,64	996 795,64	996 795,64	996 795,64
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.					-88 290,00					
Затраты на аренду (постоянные)	-682 189,33	-682 189,33	-682 189,33	-682 189,33	-698 561,87	-743 586,37	-743 586,37	-743 586,37	-743 586,37	-743 586,37
Затраты на аренду (переменные)	-149 166,50	-149 166,50	-149 166,50	-149 166,50	-152 746,50	-162 591,49	-162 591,49	-162 591,49	-162 591,49	-162 591,49

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 19. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.05.2018	01.06.2018	01.07.2018	01.08.2018	01.09.2018	01.10.2018	01.11.2018	01.12.2018	01.01.2019	01.02.2019
Доходы по субаренде, руб.	996 795,64	996 795,64	996 795,64	996 795,64	996 795,64	996 795,64	996 795,63	1 086 507,24	1 086 507,24	1 086 507,24
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.							-96 236,10			
Затраты на аренду (постоянные)	-743 586,37	-743 586,37	-743 586,37	-743 586,37	-743 586,37	-743 586,37	-743 586,37	-743 586,37	-731 193,26	-731 193,26
Затраты на аренду (переменные)	-162 591,49	-162 591,49	-162 591,49	-162 591,49	-162 591,49	-162 591,49	-162 591,49	-162 591,49	-159 881,63	-159 881,63

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 20. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.03.2019	01.04.2019	01.05.2019	01.06.2019	01.07.2019	01.08.2019	01.09.2019	01.10.2019	01.11.2019	01.12.2019
Доходы по субаренде, руб.	1 086 507,24	1 086 507,24	1 086 507,24	1 086 507,24	1 086 507,24	1 086 507,24	1 086 507,24	1 086 507,24	1 086 507,24	1 184 292,89
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.									-104 897,35	
Затраты на аренду (постоянные)	-731 193,26	-731 193,26	-731 193,26	-731 193,26	-731 193,26	-731 193,26	-731 193,26	-731 193,26	-758 003,68	-767 752,93
Затраты на аренду (переменные)	-159 881,63	-159 881,63	-159 881,63	-159 881,63	-159 881,63	-159 881,63	-159 881,63	-159 881,63	-165 743,95	-167 875,71

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 21. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.01.2020	01.02.2020	01.03.2020	01.04.2020	01.05.2020	01.06.2020	01.07.2020	01.08.2020	01.09.2020
Доходы по субаренде, руб.	1 184 292,89	1 184 292,89	1 184 292,89	1 184 292,89	1 184 292,89	1 184 292,89	1 184 292,89	1 184 292,89	1 184 292,89
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.									
Затраты на аренду (постоянные), руб.	-767 752,93	-767 752,93	-767 752,93	-767 752,93	-767 752,93	-767 752,93	-750 936,68	-750 936,68	-750 936,68
Затраты на аренду (переменные), руб.	-167 875,71	-167 875,71	-167 875,71	-167 875,71	-167 875,71	-167 875,71	-164 198,68	-164 198,68	-164 198,68

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 22. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.10.2020	01.11.2020	01.12.2020	01.01.2021	01.02.2021	01.03.2021	01.04.2021	01.05.2021	01.06.2021
Доходы по субаренде, руб.	1 184 292,89	1 184 292,89	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.		-114 338,11							
Затраты на аренду (постоянные), руб.	-750 936,68	-778 471,02	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94
Затраты на аренду (переменные), руб.	-164 198,68	-170 219,30	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 23. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.07.2021	01.08.2021	01.09.2021	01.10.2021	01.11.2021	01.12.2021
Доходы по субаренде, руб.	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.						1 384 761,54
Затраты на аренду (постоянные), руб.	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94
Затраты на аренду (переменные), руб.	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 24. Прогноз налога на добавленную стоимость

Показатель	23.11.2015	01.12.2015	01.01.2016	01.02.2016	01.03.2016	01.04.2016	01.05.2016	01.06.2016	01.07.2016
НДС по доходам, руб.								26 433,00	26 433,00
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-11 157,58	-41 840,91	-41 840,91	-41 840,91	-41 840,91	-41 840,91	-41 840,91	-41 840,91	-85 243,17
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-6 568,80	-24 633,00	-24 633,00	-24 633,00	-24 633,00	-24 633,00	-24 633,00	-24 633,00	-24 633,00
НДС по ремонту, руб.		-254 237,29	-254 237,29	-254 237,29	-254 237,29	-254 237,29	-254 237,29		
Сумма, руб.	-17 726,38	-320 711,20	-320 711,20	-320 711,20	-320 711,20	-320 711,20	-320 711,20	-40 040,91	-83 443,17
Накопленная сумма, руб.	-17 726,38	-338 437,57	-659 148,77	-979 859,97	-1 300 571,17	-1 621 282,37	-1 941 993,56	-1 982 034,47	-2 065 477,64
НДС к возмещению, руб.	-17 726,38	-320 711,20	-320 711,20	-320 711,20	-320 711,20	-320 711,20	-320 711,20	-40 040,91	-83 443,17

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 25. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.08.2016	01.09.2016	01.10.2016	01.11.2016	01.12.2016	01.01.2017	01.02.2017	01.03.2017	01.04.2017
НДС по доходам, руб.	137 288,12	137 288,12	137 288,12	149 644,07	149 644,07	164 608,45	164 608,45	164 608,45	164 608,45
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-112 655,12	-112 655,12	-112 655,12	-115 358,84	-122 794,08	-122 794,08	-122 794,08	-122 794,08	-122 794,08
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-24 633,00	-24 633,00	-24 633,00	-25 224,19	-26 849,97	-26 849,97	-26 849,97	-26 849,97	-26 849,97
НДС по ремонту, руб.									
Сумма, руб.	0,00	0,00	0,00	9 061,04	0,02	14 964,40	14 964,40	14 964,40	14 964,40
Накопленная сумма, руб.	-2 065 477,64	-2 065 477,64	-2 065 477,64	-2 056 416,61	-2 056 416,59	-2 041 452,18	-2 026 487,78	-2 011 523,37	-1 996 558,97
НДС к возмещению, руб.	0,00	0,00	0,00	9 061,04	0,02	14 964,40	14 964,40	14 964,40	14 964,40

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 26. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.05.2017	01.06.2017	01.07.2017	01.08.2017	01.09.2017	01.10.2017	01.11.2017	01.12.2017	01.01.2018
НДС по доходам, руб.	164 608,45	164 608,45	164 608,45	164 608,45	164 608,45	164 608,45	164 608,45	179 423,21	179 423,21
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-122 794,08	-122 794,08	-122 794,08	-122 794,08	-122 794,08	-122 794,08	-125 741,14	-133 845,55	-133 845,55
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-26 849,97	-26 849,97	-26 849,97	-26 849,97	-26 849,97	-26 849,97	-27 494,37	-29 266,47	-29 266,47
НДС по ремонту, руб.									
Сумма, руб.	14 964,40	14 964,40	14 964,40	14 964,40	14 964,40	14 964,40	11 372,95	16 311,20	16 311,20
Накопленная сумма, руб.	-1 981 594,57	-1 966 630,16	-1 951 665,76	-1 936 701,35	-1 921 736,95	-1 906 772,54	-1 895 399,60	-1 879 088,40	-1 862 777,20
НДС к возмещению, руб.	14 964,40	14 964,40	14 964,40	14 964,40	14 964,40	14 964,40	11 372,95	16 311,20	16 311,20

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 27. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.02.2018	01.03.2018	01.04.2018	01.05.2018	01.06.2018	01.07.2018	01.08.2018	01.09.2018	01.10.2018
НДС по доходам, руб.	179 423,21	179 423,21	179 423,21	179 423,21	179 423,21	179 423,21	179 423,21	179 423,21	179 423,21
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-133 845,55	-133 845,55	-133 845,55	-133 845,55	-133 845,55	-133 845,55	-133 845,55	-133 845,55	-133 845,55
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-29 266,47	-29 266,47	-29 266,47	-29 266,47	-29 266,47	-29 266,47	-29 266,47	-29 266,47	-29 266,47
НДС по ремонту, руб.									
Сумма, руб.	16 311,20	16 311,20	16 311,20	16 311,20	16 311,20	16 311,20	16 311,20	16 311,20	16 311,20
Накопленная сумма, руб.	-1 846 466,00	-1 830 154,80	-1 813 843,60	-1 797 532,40	-1 781 221,20	-1 764 910,00	-1 748 598,80	-1 732 287,60	-1 715 976,40
НДС к возмещению, руб.	16 311,20	16 311,20	16 311,20	16 311,20	16 311,20	16 311,20	16 311,20	16 311,20	16 311,20

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 28. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.11.2018	01.12.2018	01.01.2019	01.02.2019	01.03.2019	01.04.2019	01.05.2019	01.06.2019	01.07.2019
НДС по доходам, руб.	179 423,21	195 571,30	217 301,45	217 301,45	217 301,45	217 301,45	217 301,45	217 301,45	217 301,45
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-133 845,55	-133 845,55	-146 238,65	-146 238,65	-146 238,65	-146 238,65	-146 238,65	-146 238,65	-146 238,65
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-29 266,47	-29 266,47	-31 976,33	-31 976,33	-31 976,33	-31 976,33	-31 976,33	-31 976,33	-31 976,33
НДС по ремонту, руб.									
Сумма, руб.	16 311,20	32 459,29	39 086,47	39 086,47	39 086,47	39 086,47	39 086,47	39 086,47	39 086,47
Накопленная сумма, руб.	-1 699 665,20	-1 667 205,91	-1 628 119,45	-1 589 032,98	-1 549 946,51	-1 510 860,04	-1 471 773,57	-1 432 687,10	-1 393 600,63
НДС к возмещению, руб.	16 311,20	32 459,29	39 086,47	39 086,47	39 086,47	39 086,47	39 086,47	39 086,47	39 086,47

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 29. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.08.2019	01.09.2019	01.10.2019	01.11.2019	01.12.2019	01.01.2020	01.02.2020	01.03.2020	01.04.2020
НДС по доходам, руб.	217 301,45	217 301,45	217 301,45	217 301,45	236 858,58	236 858,58	236 858,58	236 858,58	236 858,58
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-146 238,65	-146 238,65	-146 238,65	-151 600,74	-153 550,59	-153 550,59	-153 550,59	-153 550,59	-153 550,59
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-31 976,33	-31 976,33	-31 976,33	-33 148,79	-33 575,14	-33 575,14	-33 575,14	-33 575,14	-33 575,14
НДС по ремонту, руб.									
Сумма, руб.	39 086,47	39 086,47	39 086,47	32 551,92	49 732,85	49 732,85	49 732,85	49 732,85	49 732,85
Накопленная сумма, руб.	-1 354 514,16	-1 315 427,69	-1 276 341,22	-1 243 789,30	-1 194 056,45	-1 144 323,59	-1 094 590,74	-1 044 857,89	-995 125,04
НДС к возмещению, руб.	39 086,47	39 086,47	39 086,47	32 551,92	49 732,85	49 732,85	49 732,85	49 732,85	49 732,85

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 30. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.05.2020	01.06.2020	01.07.2020	01.08.2020	01.09.2020	01.10.2020	01.11.2020
НДС по доходам, руб.	236 858,58	236 858,58	236 858,58	236 858,58	236 858,58	236 858,58	236 858,58
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-153 550,59	-153 550,59	-150 187,34	-150 187,34	-150 187,34	-150 187,34	-155 694,20
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-33 575,14	-33 575,14	-32 839,74	-32 839,74	-32 839,74	-32 839,74	-34 043,86
НДС по ремонту, руб.							
Сумма, руб.	49 732,85	49 732,85	53 831,51	53 831,51	53 831,51	53 831,51	47 120,51
Накопленная сумма, руб.	-945 392,19	-895 659,34	-841 827,83	-787 996,33	-734 164,82	-680 333,32	-633 212,80
НДС к возмещению, руб.	49 732,85	49 732,85	53 831,51	53 831,51	53 831,51	53 831,51	47 120,51

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 31. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.12.2020	01.01.2021	01.02.2021	01.03.2021	01.04.2021	01.05.2021	01.06.2021
НДС по доходам, руб.	258 175,85	258 175,85	258 175,85	258 175,85	258 175,85	258 175,85	258 175,85
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-192 593,19	-192 593,19	-192 593,19	-192 593,19	-192 593,19	-192 593,19	-192 593,19
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-42 112,15	-42 112,15	-42 112,15	-42 112,15	-42 112,15	-42 112,15	-42 112,15
НДС по ремонту, руб.							
Сумма, руб.	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52
Накопленная сумма, руб.	-609 742,29	-586 271,77	-562 801,26	-539 330,74	-515 860,22	-492 389,71	-468 919,19
НДС к возмещению, руб.	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 32. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.07.2021	01.08.2021	01.09.2021	01.10.2021	01.11.2021	01.12.2021
НДС по доходам, руб.	258 175,85	258 175,85	258 175,85	258 175,85	258 175,85	258 175,85
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-192 593,19	-192 593,19	-192 593,19	-192 593,19	-192 593,19	-192 593,19
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-42 112,15	-42 112,15	-42 112,15	-42 112,15	-42 112,15	-42 112,15
НДС по ремонту, руб.						
Сумма, руб.	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52
Накопленная сумма, руб.	-445 448,67	-421 978,16	-398 507,64	-375 037,13	-351 566,61	-328 096,09
НДС к возмещению, руб.	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52

Источник информации: данные Заказчика

Объект оценки №2

Доходы и расходы арендатора были спрогнозированы Оценщиком на основании Договора аренды нежилых помещений №369/А от 02.02.2016 г., Дополнительного соглашения к Договору аренды нежилых помещений №369/А от 02.02.2016 г., Договора субаренды нежилых помещений №1/2016 от 12.04.2016 г., Дополнительных соглашений к Договору субаренды нежилых помещений №1/2016 от 12.04.2016 г., а также Бухгалтерской справки о плановых доходах и расходах по договору аренды №369/А от 02.02.2016 г.

В целях обеспечения исполнения своих обязательств по договору аренды арендатор обязан выплатить арендодателю обеспечительный платеж в размере 1 200 000,00 руб. (включая НДС). Обеспечительный платеж находится у арендодателя на протяжении всего срока действия договора аренды с последующим возвратом арендатору или зачетом в счет последнего месяца аренды. Сумма обеспечительного платежа подлежит увеличению в соответствии с увеличением арендной платы.

Арендная плата представляет собой постоянную и переменную арендную плату. Постоянная арендная плата представляет собой плату за пользование арендатором помещениями. Переменная арендная плата представляет собой плату за потребление коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам).

Оценщиком было принято допущение, что все арендные платежи происходят в начале месяца.

Прогноз денежных потоков и его составляющих приведен в таблице ниже.

Табл. 33. Прогноз доходов и расходов по аренде, без учета НДС

Показатель	02.02.2016	01.03.2016	01.04.2016	01.05.2016	01.06.2016	01.07.2016	01.08.2016	01.09.2016	01.10.2016	01.11.2016
Доходы по субаренде, руб.			162 627,14	256 779,69	256 779,69	256 779,69	256 779,69	256 779,69	256 779,69	1 118 644,05
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.	-1 200 000,00									
Затраты на аренду (постоянные)	-250 020,56	-258 949,87	-258 949,87	-455 782,49	-767 434,14	-767 434,14	-767 434,14	-767 434,14	-767 434,14	-767 434,14
Затраты на аренду (переменные)	-240 911,03	-249 515,00	-249 515,00	-249 515,00	-249 515,00	-249 515,00	-249 515,00	-249 515,00	-249 515,00	-249 515,00
Затраты на ремонт	-1 694 915,25	-1 694 915,25	-1 694 915,25	-1 694 915,25						

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 34. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.12.2016	01.01.2017	01.02.2017	01.03.2017	01.04.2017	01.05.2017	01.06.2017	01.07.2017	01.08.2017	01.09.2017
Доходы по субаренде, руб.	1 118 644,05	1 118 644,05	1 230 508,46	1 230 508,46	1 230 508,46	1 230 508,46	1 230 508,46	1 230 508,46	1 230 508,46	1 230 508,46
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.			-120 000,00							
Затраты на аренду (постоянные)	-767 434,14	-767 434,14	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56
Затраты на аренду (переменные)	-249 515,00	-249 515,00	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 35. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.10.2017	01.11.2017	01.12.2017	01.01.2018	01.02.2018	01.03.2018	01.04.2018	01.05.2018	01.06.2018	01.07.2018
Доходы по субаренде, руб.	1 230 508,46	1 230 508,46	1 353 559,31	1 353 559,31	1 353 559,31	1 353 559,31	1 353 559,31	1 353 559,31	1 353 559,31	1 353 559,31
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.					-132 000,00					
Затраты на аренду (постоянные)	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56
Затраты на аренду (переменные)	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 36. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.08.2018	01.09.2018	01.10.2018	01.11.2018	01.12.2018	01.01.2019	01.02.2019	01.03.2019	01.04.2019	01.05.2019
Доходы по субаренде, руб.	1 353 559,31	1 353 559,31	1 353 559,31	1 353 559,31	1 488 915,24	1 488 915,24	1 488 915,24	1 488 915,24	1 488 915,24	1 488 915,24
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.							-145 200,00			
Затраты на аренду (постоянные)	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-844 177,56	-871 613,33	-871 613,33	-871 613,33	-871 613,33	-871 613,33
Затраты на аренду (переменные)	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-274 466,50	-269 892,06	-283 386,66	-283 386,66	-283 386,66	-283 386,66

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 37. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.06.2019	01.07.2019	01.08.2019	01.09.2019	01.10.2019	01.11.2019	01.12.2019	01.01.2020	01.02.2020	01.03.2020
Доходы по субаренде, руб.	1 488 915,24	1 488 915,24	1 488 915,24	1 488 915,24	1 488 915,24	1 488 915,24	1 637 806,76	1 637 806,76	1 637 806,76	1 637 806,76
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.									-159 720,00	
Затраты на аренду (постоянные), руб.	-871 613,33	-871 613,33	-871 613,33	-871 613,33	-871 613,33	-871 613,33	-871 613,33	-871 613,33	-915 194,00	-915 194,00
Затраты на аренду (переменные), руб.	-283 386,66	-283 386,66	-311 725,33	-311 725,33	-311 725,33	-311 725,33	-311 725,33	-311 725,33	-342 897,86	-342 897,86

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 38. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.04.2020	01.05.2020	01.06.2020	01.07.2020	01.08.2020	01.09.2020	01.10.2020	01.11.2020	01.12.2020	01.01.2021	01.02.2021
Доходы по субаренде, руб.	1 488 914,83	1 488 914,83	1 488 914,83	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.											
Затраты на аренду (постоянные), руб.	-915 194,00	-915 194,00	-915 194,00	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92
Затраты на аренду (переменные), руб.	-342 897,86	-342 897,86	-342 897,86	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 39. Прогноз доходов и расходов по аренде (продолжение), без учета НДС

Показатель	01.03.2021	01.04.2021	01.05.2021	01.06.2021	01.07.2021	01.08.2021	01.09.2021	01.10.2021	01.11.2021	01.12.2021	01.01.2022
Доходы по субаренде, руб.	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	775 676,59
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.											1 756 920,00
Затраты на аренду (постоянные), руб.	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92
Затраты на аренду (переменные), руб.	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 40. Прогноз налога на добавленную стоимость

Показатель	02.02.2016	01.03.2016	01.04.2016	01.05.2016	01.06.2016	01.07.2016	01.08.2016	01.09.2016	01.10.2016
НДС по доходам, руб.					46 220,34	46 220,34	46 220,34	46 220,34	46 220,34
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-45 003,70	-46 610,98	-46 610,98	-82 040,85	-138 138,15	-138 138,15	-138 138,15	-138 138,15	-138 138,15
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-43 363,99	-44 912,70	-44 912,70	-44 912,70	-44 912,70	-44 912,70	-44 912,70	-44 912,70	-44 912,70
НДС по ремонту, руб.	-305 084,75	-305 084,75	0,00	0,00					
Сумма, руб.	-393 452,43	-396 608,42	-91 523,68	-126 953,55	-136 830,50	-136 830,50	-136 830,50	-136 830,50	-136 830,50
Накопленная сумма, руб.	-393 452,43	-790 060,85	-881 584,53	-1 008 538,08	-1 145 368,58	-1 282 199,08	-1 419 029,59	-1 555 860,09	-1 692 690,59
НДС к возмещению, руб.	-393 452,43	-396 608,42	-91 523,68	-126 953,55	-136 830,50	-136 830,50	-136 830,50	-136 830,50	-136 830,50

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 41. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.11.2016	01.12.2016	01.01.2017	01.02.2017	01.03.2017	01.04.2017	01.05.2017	01.06.2017	01.07.2017
НДС по доходам, руб.	201 355,93	201 355,93	201 355,93	221 491,52	221 491,52	221 491,52	221 491,52	221 491,52	221 491,52
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-138 138,15	-138 138,15	-138 138,15	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-44 912,70	-44 912,70	-44 912,70	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97
НДС по ремонту, руб.									
Сумма, руб.	18 305,08	18 305,08	18 305,08	20 135,59	20 135,59	20 135,59	20 135,59	20 135,59	20 135,59
Накопленная сумма, руб.	-1 674 385,51	-1 656 080,43	-1 637 775,34	-1 617 639,75	-1 597 504,16	-1 577 368,57	-1 557 232,97	-1 537 097,38	-1 516 961,79
НДС к возмещению, руб.	18 305,08	18 305,08	18 305,08	20 135,59	20 135,59	20 135,59	20 135,59	20 135,59	20 135,59

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 42. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.08.2017	01.09.2017	01.10.2017	01.11.2017	01.12.2017	01.01.2018	01.02.2018	01.03.2018	01.04.2018
НДС по доходам, руб.	221 491,52	221 491,52	221 491,52	221 491,52	243 640,68	243 640,68	243 640,68	243 640,68	243 640,68
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97
НДС по ремонту, руб.									
Сумма, руб.	20 135,59	20 135,59	20 135,59	20 135,59	42 284,74	42 284,74	42 284,74	42 284,74	42 284,74
Накопленная сумма, руб.	-1 496 826,20	-1 476 690,60	-1 456 555,01	-1 436 419,42	-1 394 134,67	-1 351 849,93	-1 309 565,19	-1 267 280,44	-1 224 995,70
НДС к возмещению, руб.	20 135,59	20 135,59	20 135,59	20 135,59	42 284,74	42 284,74	42 284,74	42 284,74	42 284,74

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 43. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.05.2018	01.06.2018	01.07.2018	01.08.2018	01.09.2018	01.10.2018	01.11.2018	01.12.2018	01.01.2019
НДС по доходам, руб.	243 640,68	243 640,68	243 640,68	243 640,68	243 640,68	243 640,68	243 640,68	268 004,74	297 783,05
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-151 951,96	-174 322,67
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-49 403,97	-53 978,41
НДС по ремонту, руб.									
Сумма, руб.	42 284,75	42 284,75	42 284,75	42 284,75	42 284,75	42 284,75	42 284,75	66 648,81	69 481,97
Накопленная сумма, руб.	-1 182 710,95	-1 140 426,20	-1 098 141,46	-1 055 856,71	-1 013 571,97	-971 287,22	-929 002,48	-862 353,66	-792 871,69
НДС к возмещению, руб.	42 284,75	42 284,75	42 284,75	42 284,75	42 284,75	42 284,75	42 284,75	66 648,81	69 481,97

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 44. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.02.2019	01.03.2019	01.04.2019	01.05.2019	01.06.2019	01.07.2019	01.08.2019	01.09.2019	01.10.2019
НДС по доходам, руб.	297 783,05	297 783,05	297 783,05	297 783,05	297 783,05	297 783,05	297 783,05	297 783,05	297 783,05
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-174 322,67	-174 322,67	-174 322,67	-174 322,67	-174 322,67	-174 322,67	-174 322,67	-174 322,67	-174 322,67
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-56 677,33	-56 677,33	-56 677,33	-56 677,33	-56 677,33	-56 677,33	-62 345,07	-62 345,07	-62 345,07
НДС по ремонту, руб.									
Сумма, руб.	66 783,05	66 783,05	66 783,05	66 783,05	66 783,05	66 783,05	61 115,32	61 115,32	61 115,32
Накопленная сумма, руб.	-726 088,64	-659 305,59	-592 522,54	-525 739,49	-458 956,44	-392 173,39	-331 058,08	-269 942,76	-208 827,44
НДС к возмещению, руб.	66 783,05	66 783,05	66 783,05	66 783,05	66 783,05	66 783,05	61 115,32	61 115,32	61 115,32

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 45. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.11.2019	01.12.2019	01.01.2020	01.02.2020	01.03.2020	01.04.2020	01.05.2020	01.06.2020	01.07.2020
НДС по доходам, руб.	297 783,05	327 561,35	327 561,35	327 561,35	327 561,35	297 782,97	297 782,97	297 782,97	253 115,52
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-174 322,67	-174 322,67	-174 322,67	-183 038,80	-183 038,80	-183 038,80	-183 038,80	-183 038,80	-191 011,98
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-62 345,07	-62 345,07	-62 345,07	-68 579,57	-68 579,57	-68 579,57	-68 579,57	-68 579,57	-62 103,53
НДС по ремонту, руб.									
Сумма, руб.	61 115,32	90 893,62	90 893,62	75 942,98	75 942,98	46 164,59	46 164,59	46 164,59	0,00
Накопленная сумма, руб.	-147 712,13	-56 818,51	34 075,12	110 018,10	185 961,08	232 125,67	278 290,27	324 454,86	324 454,86
НДС к возмещению, руб.	61 115,32	56 818,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 46. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.08.2020	01.09.2020	01.10.2020	01.11.2020	01.12.2020	01.01.2021	01.02.2021	01.03.2021	01.04.2021
НДС по доходам, руб.	253 115,52	253 115,52	253 115,52	253 115,52	253 115,52	253 115,52	253 115,52	253 115,52	253 115,52
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53
НДС по ремонту, руб.									
Сумма, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Накопленная сумма, руб.	324 454,86	324 454,86	324 454,86	324 454,86	324 454,86	324 454,86	324 454,86	324 454,86	324 454,86
НДС к возмещению, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Источник информации: данные Заказчика

Табл. 47. Прогноз налога на добавленную стоимость (продолжение)

Показатель	01.05.2021	01.06.2021	01.07.2021	01.08.2021	01.09.2021	01.10.2021	01.11.2021	01.12.2021	01.01.2022
НДС по доходам, руб.	253 115,52	253 115,52	253 115,52	253 115,52	253 115,52	253 115,52	253 115,52	253 115,52	155 135,32
НДС по постоянным затратам на аренду, руб.	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98	-191 011,98
НДС по переменным затратам на аренду, руб.	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53	-62 103,53
НДС по ремонту, руб.									
Сумма, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-97 980,20
Накопленная сумма, руб.	324 454,86	324 454,86	324 454,86	324 454,86	324 454,86	324 454,86	324 454,86	324 454,86	226 474,66
НДС к возмещению, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Источник информации: данные Заказчика

4.2.6. Определение ставки дисконтирования

Для расчета текущей стоимости денежного потока ожидаемые денежные потоки следует дисконтировать с применением ставки, отражающей риски, связанные с данными денежными потоками.

Под ставкой дисконтирования понимается ставка, используемая для приведения к одному моменту денежных сумм, относящихся к различным моментам времени.

В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

- метод кумулятивного построения;
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод выделения;
- метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

Ставка дисконтирования (r) рассчитывается по формуле:

$$r = r_f + p_1 + p_2 + p_3,$$

где r_f – безрисковая ставка дохода;

p_1 – премия за риск вложения в недвижимость

p_2 – премия за низкую ликвидность недвижимости

p_3 – премия за инвестиционный менеджмент.

Метод сравнения альтернативных инвестиций применяется чаще всего при расчете инвестиционной стоимости объекта недвижимости. В качестве ставки дисконтирования могут быть взяты:

- требуемая инвестором доходность (задается инвестором);
- ожидаемая доходность альтернативных проектов и финансовых инструментов, доступных инвестору.

Метод выделения. Ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость, в том числе ставки дисконтирования.

Для определения стоимости Объекта оценки Оценщиками был выбран метод кумулятивного построения ставки дисконтирования.

При использовании данного метода считается, что ставка дисконтирования разбивается на 4 составляющих:

- безрисковая ставка;
- компенсация за риск вложения в объект недвижимости;
- компенсация за низкую ликвидность;
- компенсация за управление инвестициями.

Безрисковая ставка дохода с учетом странового риска

В качестве безрисковой ставки была использована полугодовая доходность по ОФЗ, выбранный период ожидаемой доходности сопоставим с периодом прогноза. Безрисковая ставка на дату оценки составила 5,38%.

Значения КБД Московской биржи 13.05.2021

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	5.26	5.38	5.49	5.60	5.98	6.29	6.75	7.06	7.34	7.53	7.61	7.70

Источник информации: Московская Биржа, <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Компенсация за риск вложения в объект недвижимости

Данная поправка учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта недвижимости. Поскольку Объектом оценки является право аренды нежилого помещения на основании договора аренды, арендатор несет на себе риск только в рамках затрат на проведение ремонта. Корректировка за риск вложения в объект недвижимости принят Оценщиками в размере 1%.

Компенсация за низкую ликвидность

Объектов оценки является право аренды нежилого помещения, арендатор практически не несет на себе данный вид риска, поэтому Оценщики приняли надбавку за низкую ликвидность равной 0%.

Компенсация за управление инвестициями

Арендуемое помещение находится в бизнес-центре со всей необходимой инфраструктурой для ведения бизнеса, поэтому Оценщики приняли компенсацию за управление инвестициями в размере 0%.

Расчет ставки дисконтирования

Табл. 48. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение	Источник
Безрисковая ставка	5,38%	Двухлетняя доходность, https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/
Компенсация за риск вложения в объект недвижимости	1%	Анализ Оценщиков
Компенсация за низкую ликвидность	0%	Анализ Оценщиков
Компенсация за управление инвестициями	0%	Анализ Оценщиков
Ставка дисконтирования	6,38%	Расчет Оценщиков

Источник информации: данные Заказчика

Таким образом, в результате вышеприведенных расчетов, ставка дисконтирования составила 5,38%.

4.2.7. Расчет стоимости Объектов оценки

В таблице ниже приведен подробный расчет стоимости Объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков.

Объект оценки №1

Табл. 49. Расчет стоимости Объекта оценки №1

Показатель	01.06.2021	01.07.2021	01.08.2021	01.09.2021	01.10.2021	01.11.2021	01.12.2021
Доходы по субаренде, руб.	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25	1 290 879,25
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.							1 384 761,54
Затраты на аренду (постоянные), руб.	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94	-962 965,94
Затраты на аренду (переменные), руб.	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73	-210 560,73
НДС, руб.	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52	23 470,52
Денежный поток, руб.	140 823,10	140 823,10	140 823,10	140 823,10	140 823,10	140 823,10	1 525 584,64
Период дисконтирования	0,05	0,13	0,21	0,30	0,38	0,46	0,55
Ставка дисконтирования	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%
Коэффициент дисконтирования	1,00	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97
Приведенная стоимость денежного потока, руб.	140 418,03	139 696,18	138 978,05	138 263,61	137 552,84	136 845,72	1 474 875,30
Стоимость Объекта оценки, руб.	2 306 629,72						

Источник информации: расчеты Оценщиков

Объект оценки №2

Табл. 50. Расчет стоимости Объекта оценки №2

Показатель	01.06.2021	01.07.2021	01.08.2021	01.09.2021	01.10.2021	01.11.2021	01.12.2021	01.01.2022
Доходы по субаренде, руб.	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	1 265 577,59	775 676,59
Обеспечительный платеж (с учетом НДС), руб.								1 756 920,00
Затраты на аренду (постоянные), руб.	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92	-955 059,92
Затраты на аренду (переменные), руб.	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67	-310 517,67
НДС, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Денежный поток, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 267 019,00
Период дисконтирования	0,05	0,13	0,21	0,30	0,38	0,46	0,55	0,63
Ставка дисконтирования	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%
Коэффициент дисконтирования	1,00	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97	0,97	0,96
Приведенная стоимость денежного потока, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 218 616,93
Стоимость Объекта оценки, руб.	1 218 616,93							

Источник информации: расчеты Оценщиков

4.2.8. Результаты применения доходного подхода

В результате применения доходного подхода, справедливая стоимость Объектов оценки, в соответствии с МСФО 13 по состоянию на 13.05.2021 г. составляет

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, определенная доходным подходом, руб.	
1	Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года	2 306 629,72	(Два миллиона триста шесть тысяч шестьсот двадцать девять рублей 72 копейки)
2	Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года	1 218 616,93	(Один миллион двести восемнадцать тысяч шестьсот шестнадцать рублей 93 копейки)

4.3. Определение стоимости Объектов с применением затратного подхода

4.3.1. Методология расчета стоимости недвижимости с применением затратного подхода

Рассматриваемый подход к оценке стоимости недвижимости приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом устаревания оцениваемого объекта.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, базируется на затратах на воспроизводство / замещения. При этом определяют, сколько может стоить объект, если его построили и продали сегодня, т.е. при существующем уровне цен. В такой оценке имеется элемент условности, т.к., во-первых, подобные объекты могут сегодня не строиться, и, во-вторых, если бы даже такое строительство сегодня существовало, в нем использовались бы уже новые материалы, технологии и машины и оборудование, используемое в строительстве. Чем больше возраст оцениваемого объекта, тем больше допущений приходится делать при его оценке затратным подходом.

Под затратами на воспроизводство подразумевают сумму затрат, необходимых для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение определяется затратами, необходимыми для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Уменьшение затрат на замещение, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников, определяется совокупным (накопленным) устареванием.

Стоимость объектов недвижимости определяется как разница между затратами на замещение и совокупным износом (устареванием):

$$C = CЗ \times (1 - СИ),$$

где:

C – стоимость здания или сооружения;

CЗ – стоимость замещения здания без учета НДС и прибыли девелопера;

СИ – общий накопленный (совокупный) износ.

Для расчета совокупного износа объекта оценки (СИ) используется формула совокупного износа, которая выглядит следующим образом:

$$СИ = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{функц}) \times (1 - И_{внешн})$$

В теории оценки выделяют три вида износа:

- физический – связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональный – проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям,
- внешний (экономический) – возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки – внешней по отношению к объекту недвижимости.

Физический износ ($И_{физ}$) – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Расчет физического износа проводится различными методами, такими как, нормативный, стоимостной, метод срока жизни.

Функциональный износ ($И_{функц}$) – несоответствие объемно-планировочного или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний износ ($И_{внешн}$) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное

использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

4.3.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 19) затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Объект оценки имеет нематериальную природу, в связи с чем применение затратного подхода невозможно.

Оценщики приняли решение отказаться от применения затратного подхода для определения справедливой стоимости Объектов оценки.

4.4. Определение стоимости Объектов с применением сравнительного подхода

4.4.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный) подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Применительно к рассматриваемой ситуации реализация данного метода включает сбор данных о об объектах, сходных с оцениваемым. Стоимости объектов-аналогов затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки их можно использовать для определения рыночной стоимости.

4.4.2. Применимость подхода

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1 (пункт 13) сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиками были проанализированы следующие источники информации:

интернет-сайты <http://www.realestate.ru>, <http://www.russianrealty.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://www.inbico.ru>, <http://www.avito.ru> и др.

Анализ вышеуказанных источников показал, что предложения о продаже прав аренды нежилых помещений в г. Москве отсутствуют. Поэтому Оценщики решили отказаться от сравнительного подхода для определения стоимости Объекта оценки.

4.5. Согласование результатов оценки

Поскольку при оценке объектов был применен только один подход (доходный), то производить согласование результатов не требуется.

Согласно Федеральному стандарту оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (пункт 14), итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

Таким образом, с учетом округления до трех значащих цифр, справедливая стоимость Объектов оценки, в соответствии с МСФО 13, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 13.05.2021 г., составляет (без учета НДС)

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года	2 310 000,00	(Два миллиона триста десять тысяч рублей 00 копеек)
2	Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года	1 220 000,00	(Один миллион двести двадцать тысяч рублей 00 копеек)

5. Заключение и выводы о стоимости

Справедливая стоимость Объектов оценки, в соответствии с МСФО 13, с учетом ограничений и сделанных допущений по состоянию на 13.05.2021 г., составляет (без учета НДС):

№ п/п	Объект оценки	Справедливая стоимость, руб.	
1	Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 кв. м., помещение I, комнаты №№1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№1, 1а из договора аренды №367А от 23.11.2015 года	2 310 000,00	(Два миллиона триста десять тысяч рублей 00 копеек)
2	Право аренды нежилых помещений, расположенных на 1 этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, общей площадью 388,40 кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 из договора аренды 369А от 02.02.2016 года	1 220 000,00	(Один миллион двести двадцать тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик



Бурдюгов В. В.

Оценщик



Григорян Г. Р.

13 мая 2021 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»



Григорян Г. Р.

Список использованных источников

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» (РОО).

Международные Стандарты Оценки, 2011 г., Лондон, Великобритания.

Европейские стандарты оценки, 2009. Шестое издание. Пер. с англ. А.И. Артеменкова, И.Л. Артеменкова. М., 2010.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Копия Договора аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №1 к договору аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №2 к договору аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №3 к договору аренды нежилых помещений №367/А от 23 ноября 2015 г.

Копия Договора субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №1 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №2 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №3 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №4 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №5 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №6 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Дополнительного соглашения №7 к Договору субаренды нежилых помещений №1/2015 от 21 декабря 2015 г.

Копия Бухгалтерской справки о плановых доходах и расходах по договору аренды №367/А от 23 ноября 2015 г.

Копия Договора аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №1 к договору аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.

Копия Акта приема-передачи нежилых помещений к договору аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №4 к договору аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №5 к договору аренды нежилых помещений №369/А от 02 февраля 2016 г.

Копия Договора субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.;

Копия Дополнительного соглашения №1 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №3 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №4 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №5 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №6 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №7 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №8 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №9 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №11 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Дополнительного соглашения №12 к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от 12 апреля 2016 г.

Копия Бухгалтерской справки о плановых доходах и расходах по договору аренды №369/А от 02 февраля 2016 г.

Копии документов о реорганизации ЗАО «Красная Роза 1875» в ООО «Деловой квартал».

Приложение 1. Копии документов Оценщиков

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
почта: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

13.08.2020 07-04479/20

№ _____

на № _____ б/н _____ от 10.08.2020

Исполнительному директору
Ассоциации
«Русское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

info@sroroo.ru

**ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Русское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор - Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 011AC475005AAB8AB94C1807D8AB782622
Владелец: Соколова Марина Георгиевна
Действителен: с 07.02.2020 до 07.05.2021

М.Г. Соколова

Фадеева Екатерина Владимировна
(495) 531-08-00 (14-19)



**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Григорян Гарегин Рафаэлович
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 504009619639
(ИНН)

включен в реестр членов ROO:
31 июля 2007 года, регистрационный № 000507

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000196 *

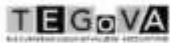
ООО «ИТ-ЦЕНТР», г. Москва, 2020 г., тираж 10



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroooo.ru | Web: www.sroooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Григорьяна Гарегина Рафаэловича

(Ф.И.О. полностью или частично совпадающие с данными в реестре)

о том, что Григорьян Гарегин Рафаэлович

(Ф.И.О. полностью)

является членом РОО и включен(а) в реестр «31» июля 2007 г. за регистрационным
номером 000507

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №003272-1 от 09.02.2018, Оценка недвижимости, действителен до 09.02.2021;
- №003273-2 от 09.02.2018, Оценка движимого имущества, действителен до 09.02.2021;
- №003274-3 от 09.02.2018, Оценка бизнеса, действителен до 09.02.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных
решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 25 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области
оценочной деятельности:

- Диплом №П 656739 от 19.12.2006 Государственный университет по землеустройству
(переподготовка в области оценки);
- Диплом №ПВ 220636 от 25.06.1993 Московский государственный университет им. М.В.
Ломоносова (высшее)

Факты применения к члену РОО мер дисциплинарного воздействия: Предупреждение. Приняв по
вниманию все обстоятельства рассматриваемой жалобы, членами Дисциплинарного комитета
коллективно решено к оценщику-члену РОО Григорьяну Гарегину Рафаэловичу (рег. № 000507 от
31.07.2007 г.) применить следующую меру дисциплинарного воздействия: Предупреждение. Номер
протокола: 120 от 26.07.2018

В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также
причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований
федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных
саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о поступивших жалобах на нарушение членом РОО требований законодательства и
нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности при
использовании оценочной деятельности:

- Жалоба от 22.05.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о
применении меры дисциплинарного воздействия;
- Жалоба от 27.08.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о не
применении меры дисциплинарного воздействия

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

Для составления выписки 28 июля 2020 г.





С.Д. Заякин



Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001PIL- 501445/2020

СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом XIII.
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 25.01.2019г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Григорян Гарегин Рафаэлович,
паспорт 46 16 378867, выдан 26.10.2016г. ТП № 2 Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском поселении Раменское. ИНН 504009619639
140007, Московская обл., г. Люберцы, ул. Урицкого, д.3, кв. 55

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «28» июня 2020 г. по «27» июня 2021 г.
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса). В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора АО «Группа Ренессанс Страхование», №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБОРАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: 1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ): Не установлена

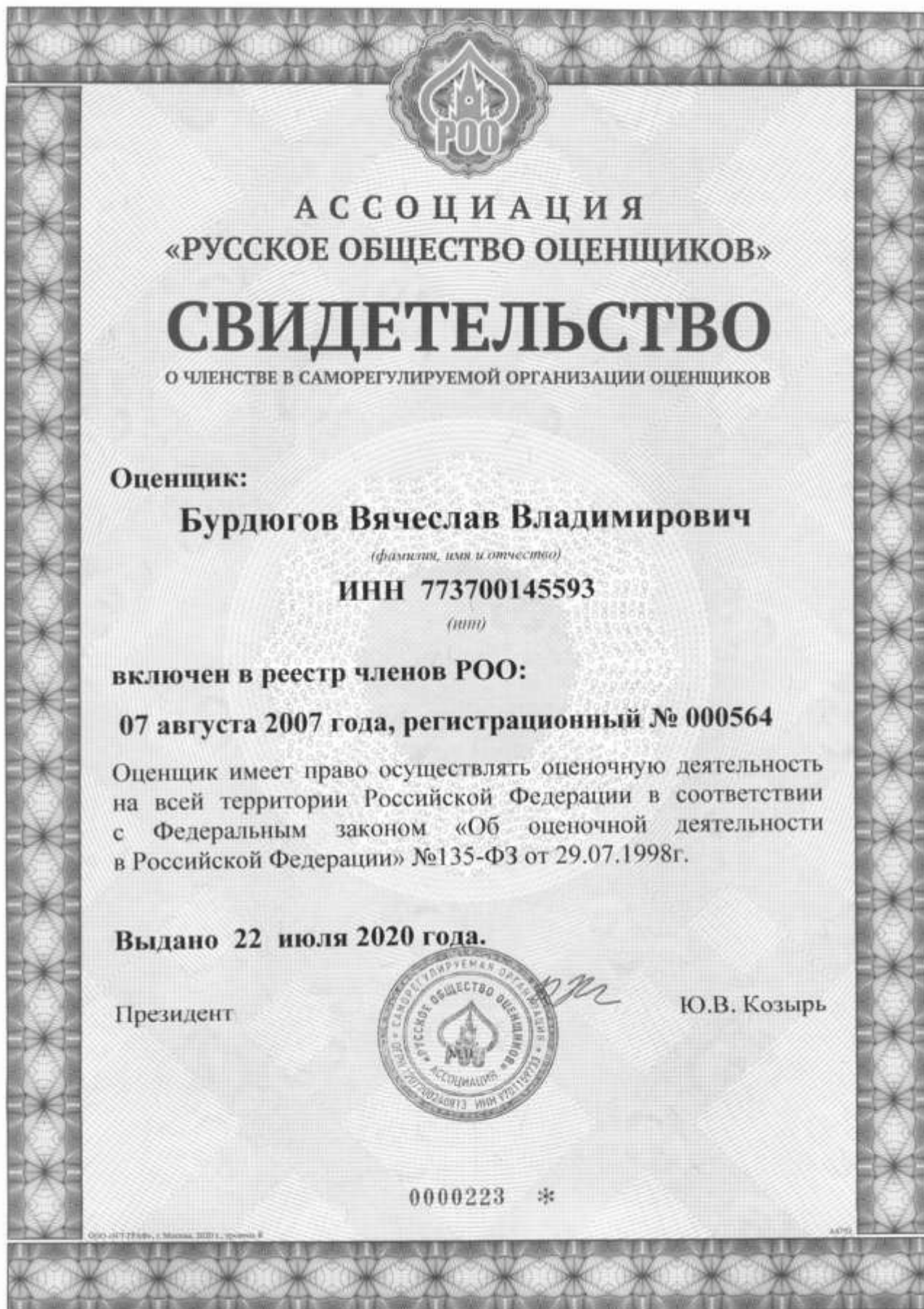
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.
Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2020 года.
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «22» июня 2020 года.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ

- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
- Подписав настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что:
 - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять;
 - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц – получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КНПТ-24;
 - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
 - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).
- Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных сообщений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефону Страховщика, указанному в настоящем Договоре (Полисе).
- Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложением к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК:
АО «Группа Ренессанс Страхование»
От Страховщика: (Доверенность №2019/1302 от 05.09.2019)
А.И.И.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Григорян Гарегин Рафаэлович
подпись





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «07» августа 2007 г. за регистрационным номером 000564

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №003275-1 от 09.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 09.02.2021;
- №003276-2 от 09.02.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 09.02.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Центр корпоративных решений" (ИНН 9705008380)

Стаж в области оценочной деятельности: 14 лет

Общий стаж: 25 лет

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

- Диплом №ИП 491680 от 04.03.2005 МИПКК МГТУ им. Н. Э. Баумана (переподготовка в области оценки);
- Диплом №РВ 399190 от 14.06.1988 Московский институт стали и сплавов (высшее)

Информация о наличии дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 28.07.2020 мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о поступивших жалобах на нарушение членом РОО требований законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности: Жалоба от 22.05.2018, результат рассмотрения: Дисциплинарным комитетом принято решение о не применении меры дисциплинарного воздействия

Данные сведения предоставлены по состоянию на 28 июля 2020 г.

Дата составления выписки 28 июля 2020 г.



Исполнительный директор

С.Д. Заякин

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

N₀ 003275-1

« 09 » февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

ВЫДАН

Бурдюгову Вячеславу Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 09 » февраля 2018 г. № 47

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «09» февраля 2021 г.

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/123456>; this version posted July 12, 2017. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Номер: 001PIL-501583/2020

СТРАХОВЩИК: АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом. XIII.
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 25.01.2019г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Бурдюгов Вячеслав Владимирович**, ИНН 773700145593
паспорт 45 08 №200567, выдан 13.09.2006 г., Паспортно-Визовым Управлением Главного Управления
Внутренних Дел г. Москвы
г. Москва, ул. Циолковского д.7, кв. 413

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ): с «28» июня 2020 г. по «27» июня 2021 г.

Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).

Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).

В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «28» июня 2019 года.

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков, утвержденные Приказом Генерального директора АО «Группа Ренессанс Страхование», №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ: Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ: 1) В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ): 10.000.000,00 (Десять миллионов) рублей по каждому страховому случаю и по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

ФРАНШИЗА
(БЕЗУСЛОВНАЯ): Не установлена/

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ: 5.950,00 (Пять тысяч девятьсот пятьдесят) рублей.

Страховая премия подлежит оплате ООО «Центр корпоративных решений» единовременным платежом в срок до «28» июня 2020 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «22» июня 2020 года.

- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.

- Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что

- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.

- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховых организаций, утв. Решением КСН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КОНП-24

- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;

- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).

Уведомления об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных событий, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещены на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).

- Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК:
АО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика
(Политченкова И.Г., на основании доверенности
№2019/1300 от 05.09.2019г.)

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Бурдюгов Вячеслав Владимирович

Подпись



ДОГОВОР (ПОЛИС) СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Номер Договора	001 PIL - 497624/2020
Страховщик	АО «Группа Ренессанс Страхование» ИНН/КПП 7725497022/772501001 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом XIII. Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 25.01.2019г.
Страхователь	ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зл. пом. I, комн. 5,9.
Предмет Договора	По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить причиненные вследствие этого события убытки в размере реального ущерба путем выплаты страхового возмещения в пределах установленной настоящим Договором суммы (страховой суммы).
Период страхования (срок действия Договора)	с «15» апреля 2020 г. по «14» апреля 2021 г. Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия Договора. В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором, то настоящий Договор считается не вступившим в силу.
Ретроактивный период	- после «15» апреля 2016 г., в пределах лимитов ответственности, 100.000.000,00 рублей всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования и 40.000.000,00 рублей по одному (каждому) страховому случаю; - после «15» апреля 2019 г., в пределах лимитов ответственности, установленных настоящим Договором страхования.
Лимит ответственности Страховщика	100.000.000,00 (Сто миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю и всем страховым случаям в совокупности за весь период страхования. в том числе 5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей по одному (каждому) страховому случаю, в части страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки. Все требования / иски Выгодоприобретателей, обусловленные одним событием или несколькими взаимосвязанными событиями, возникшими последовательно или одновременно, рассматриваются как один страховой случай.
Франшиза (безусловная)	0,1% от страховой суммы, по каждому страховому случаю.
Страховая премия, порядок оплаты	35.890,00 (Тридцать пять тысяч восемьсот девяносто) рублей. Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» апреля 2020 года. В случае неоплаты Страхователем всей суммы страховой премии или оплаты Страхователем страховой премии в размере меньшем, чем установлено настоящим Полисом, Полис считается не вступившим в силу, Стороны не несут по нему обязательств.



Условия страхования

Настоящий Договор заключен на основании устного Заявления Страхователя и Правила страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г. (Приложение 1) (далее – Правила страхования), являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора.
В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора и Правил страхования, приоритет имеет настоящий Договор.

Объект страхования

Имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховой случай

Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), вреда имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

Событие, обладающее признаками страхового случая, признается таковым при выполнении всех перечисленных условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

Выгодоприобретатели

Выгодоприобретателями по настоящему Договору являются третьи лица, которым причинен вред, в связи с осуществлением Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), оценочной деятельности.

Объем страхового покрытия

В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, включаются:

- 1) реальный ущерб (расходы, которое лицо, чье право было нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления своего нарушенного права), причиненный имущественным интересам третьих лиц;
- 2) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика;
- 3) Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая;
- 4) Расходы по ведению в судебных органах дел о возмещении причиненного ущерба по предполагаемым страховым случаям, в том числе, расходы на оплату адвокатов, в размере, оговоренном в договоре страхования;

Расходы, указанные в п.п. 3-4 настоящего Раздела, возмещаются Страховщиком только при условии, что они были произведены Страхователем (Лицом, ответственность которого застрахована) во исполнение письменных указаний Страховщика, или с его письменного согласия, в размере, не превышающем 10% от суммы реального ущерба.

Ренессанс.
СТРАХОВАНИЕ

Исключения из страхового покрытия	В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:
	- Ущерб причиненный потерпевшему третьему лицу, вследствие осуществления Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
Изменение условий Договора	Все изменения в условия Настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению Сторон путем оформления дополнений к настоящему Договору, которые после их подписания становятся его неотъемлемой частью.
Специальные условия и оговорки	1. Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования. 2. Подписывая настоящий Договор страхования Страхователь подтверждает, что: - получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять. - в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24. - согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования; - согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре. Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращениях, а также о случаях и порядке присла документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре. 3. Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Настоящий Договор составлен в г. Москве 30 марта 2020 года в двух экземплярах на русском языке, имеющих равную юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон настоящего Договора.

Приложения:

1. «Правила страхования ответственности оценщиков» АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019 г.

АДРЕСА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Страховщик: АО «Группа Ренессанс Страхование», ИНН/КПП 7725497022/772501001
115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 22, этаж 4, пом XIII.
Расчетный счет 40702810600001400163 в АО «Райффайзенбанк»,
Корреспондентский счет 30101810200000000700, БИК 044525700
Тел.: (495) 725-1050, 740-0404; факс: (495) 967-3535; e-mail: info@renins.com

Страхователь: ООО «Центр корпоративных решений», ИНН 9705008380
КПП 770501001, ОГРН 5147746403239.
Место нахождения: 119049, г. Москва, 1-й Люсиновский пер., дом 3Б, черд. зд. пом. I, комн. 5,9.
Р/с 40702810302200002695 в АО «Альфа-Банк» г. Москва
ИНН 770501001, ОГРН 1047705010001, БИК 044525593, тел. +7 495 646-0462

Страховщик:
(Позиченкова И.Г., на основании Доверенности
№2019/100 от 05.09.2019г.).

М.П.

Страхователь:
(Иванов И.И., на основании Доверенности
№2019/100 от 05.09.2019г.).

М.П.

Приложение 2. Копии документов, относящихся к Объектам оценки

Вх № 252
от 01.11.2015г

КРАСНАЯ РОЗА
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 347/А

между
Закрытым акционерным обществом «Красная Роза 1875»
в качестве Арендодателя
и
Обществом с ограниченной ответственностью
«УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»
в качестве Арендатора

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ («Договор») заключен в г. Москва, Российская Федерация, 23 ноября 2015 г. между:

Закрытым акционерным обществом «Красная Роза 1875», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемым в дальнейшем «Арендодатель», и лице Генерального директора Тарасова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, и

Обществом с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемым в дальнейшем «Арендатор», и лице Генерального директора Асеева Андрея Александровича, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемый «Стороны», а по отдельности – «Сторона», о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВИЛА ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Определения

Если иное не следует из контекста, термины, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Акт Возврата» означает документ, подтверждающий возврат Помещений Арендатором Арендодателю и составляемый в соответствии с формой, согласованной Сторонами в Приложении № 3.

«Акт Осмотра» означает акт осмотра Помещений, составленный по форме, определенной в Приложении № 7 к Договору.

«Акт Присыла-Передачи» означает документ, подтверждающий передачу Помещений во временное пользование Арендатору, составленный Сторонами в порядке, предусмотренном статьей 3 настоящего Договора, и в соответствии с формой, согласованной Сторонами в Приложении № 2.

«Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности» означает акт разграничения эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором в отношении Здания, Помещений, инженерных систем и оборудования Здания, приведенный в Приложении № 8.

«Арендная Плата» означает арендную плату за временное пользование Помещением, подлежащую оплате Арендатором и включающую в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату, определяемые в статье 4 Договора.

«Арендная Площадь» означает площадь Помещений, определенную в соответствии с Методом Расчета.

«Банк России» означает Центральный банк РФ.

«Гражданский Кодекс РФ» означает Гражданский кодекс РФ (часть первая) № 51-ФЗ от «30» ноября 1994 г.; Гражданский кодекс РФ (часть вторая) № 14-ФЗ от «26» января 1996 г.; Гражданский кодекс РФ (часть третья) № 146-ФЗ от «26» ноября 2001 г.; Гражданский кодекс РФ (часть четвертая) № 230-ФЗ от «18» декабря 2006 г. (с изменениями и дополнениями).

«Дата Начала» означает дату подписания Сторонами Акта Присыла-Передачи.

«Доллар США» означает официальную денежную единицу (валюту) Соединенных Штатов Америки.

«Доля Арендатора» означает отношение Арендной Площади Помещений к арендуемой площади Здания, и используемое для целей расчета Переменной Арендной Платы 1 и иных соответствующих платежей по Договору.

«Дополнительное Соглашение № 1» означает дополнительное соглашение № 1 к Договору о продлении срока его действия по 22 ноября 2020 г. включительно, подписанное подписями Сторонами одновременно с подписанием Договора.

«Договор» означает настоящий Договор аренды помещений.

«Здание» означает нежилое здание, общей площадью 574 (Пятьсот семьдесят четыре) кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 19, флигель 8.

«Земельный Участок» означает земельный участок, с кадастровым номером 77:01:0005014:1001, общей площадью 55 901 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, вл. 11, корп. 4, стр. 7Ф/11-2, стр. 7, 13, фл. 8, стр. 19, 19А, 25, 29, 30, 33, 44, 46, 48, 49-51, 56, 60, 60А, 61, 62, 68, 89, ул. Льва Толстого, вл. 14, 16, на котором расположено Здание.

«Иностранная Рабочая Сила» означает физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации или лицом без гражданства, привлеченное Арендатором для выполнения каких-либо работ, оказания каких-либо услуг.

«Коммунальные Услуги» означает услуги по предоставлению электроосвещения, горячего и холодного водоснабжения, канализации (при этом потребление бытовой канализации в Помещениях составляет 100% от суммы потребления холодного и горячего водоснабжения в Помещениях), системного теплоснабжения, оказание которых Арендатору обеспечивается Арендодателем через соответствующих поставщиков.

«Места Общего Пользования» означает наружные площади общего пользования, расположенные на Земельном Участке (включая дороги, тротуары, благоустроенные территории, зеленые зоны, пешеходные зоны) и внутренние площади общего пользования Здания (включая входную группу, холлы, коридоры, входы, вестибюли, лифты, места скопления людей, лестницы и лестничные площадки, лифты, служебные зоны, общественные туалеты Здания, соответствующие территории и объекты общественного назначения, инженерные сети по обслуживанию Здания и Помещений, включая комнаты и другие помещения, где длительное оборудование установлено или расположено), и другие места, отводимые Арендодателем для общего пользования и предназначенные для совместного общего использования Арендодателем, Арендатором, другими арендаторами и посетителями Здания, в соответствии с их целевым назначением.

«Метод Расчета» означает метод измерения и расчета Арендной Площади Помещений в соответствии с международными стандартами BOMA (Нью-Йорк, США) (Standard Method for Measuring Floor Area in Office Buildings (ANSI/BOMA 265.1-2010 Method A)).

«Неотделимые Улучшения» означает любые изменения, доделки, переоборудования, иные улучшения Помещений, произведенные Арендатором в соответствии с Договором и неотделимые без нанесения вреда Помещениям и/или Зданию. Неотделимыми Улучшениями являются все смонтированные в Помещениях материалы и/или оборудование в соответствии с утвержденной Арендодателем Проектной Документацией и в соответствии со всеми требованиями Арендатором санкционировавшими работами.

Неотделимыми Улучшениями являются (включая, но не ограничиваясь):

1. смонтированный Арендатором в Помещениях фальш-пол, включая неразборный фальш-пол, кожаный фальш-пол и плитки фальш-пола;
2. смонтированные Арендатором в Помещениях напольные покрытия, включая, но не ограничиваясь, ковролин, керамическую плитку, керамогранит, паркет, шпательную доску, ламинат, линолеум, напольные покрытия из натурального камня;
3. смонтированные Арендатором в Помещениях настенные покрытия, включая, но не ограничиваясь, краску, обои, керамическую плитку, керамогранит, настенные покрытия из натурального камня;
4. смонтированные Арендатором в Помещениях перегородки, выполненные из гипсокартона и/или стекла;
5. смонтированные Арендатором в Помещениях потолочные системы, включая, но не ограничиваясь, подвесы, выполненные из гипсокартона, армстронг, грильято, натяжные потолки, подвесные потолки из гипсокартона;
6. смонтированный Арендатором в Помещениях плинтус;
7. смонтированные Арендатором в Помещениях двери;
8. смонтированные Арендатором в Помещениях жалюзи на окнах, шторы, шторы-блэнды, толстые шторы или декоративная пленка;
9. смонтированные Арендатором в Помещениях подоконники;
10. смонтированные Арендатором в Помещениях вентиляционные доводчики (фанкойлы, как канального типа, так и кассетного типа), сплит системы (внутренние и внешние блоки);
11. смонтированные Арендатором в Помещениях трубы;
12. смонтированные Арендатором аксессуар в сантехнических узлах в Помещениях;
13. смонтированные Арендатором в Помещениях кабельные лотки и электрическая проводка с оконечными устройствами, выключателями, электропроводка и фурнитура;
14. смонтированные Арендатором в Помещениях оконечные устройства, такие как диффузоры, вентильные или вентиляционные решетки, пожарные датчики, сиренки, звуковые и тревожные гонимки (проекторы), пульта контроля и управления системы АПС и СОУЗ, пожарные оповещатели (звонящие, табуляторы и ручные), звуковые кнопки, пожарные шкафы в комплекте с пожарными рукавами и стояками, настенные розетки, настенные выключатели, автоматические выключатели, УЗО, блоки управления вентиляционными доводчиками, датчики движения, счетчики для контроля доступа, турникеты, датчики, видеодомофон;
15. смонтированные Арендатором в Помещениях сантехнические приборы (включая, но не ограничиваясь, раковины, умывальники, смесители, ванны, душевые кабины, унитазы, биде, писсуары, устройства напорной канализации);
16. смонтированные Арендатором в Помещениях встроенные светильники (включая потолочные, настенные, встраиваемые светильники «ВЫХОД»);
17. смонтированные Арендатором в Помещениях электрические щиты, узлы учета электроэнергии;

18. смонтированные Арендатором в Помещениях вентиляционные устройства, вентиляционные короба, диффузоры-клапаны, анмосматы, вентиляционные решетки;
19. смонтированные Арендатором в Помещениях тепловые насосы, тепловые генераторы, конвекторы, радиаторы.

Во избежание сомнений, результат работ (улучшений помещений) указанных в подпунктах 2,3,4,6,7,8,9,12,15 настоящего терминам выше, для целей бухгалтерского учета относится к текущему ремонту в соответствии с п. 5 Приложения № 7 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

«Обеспечительный Платеж» означает денежную сумму, эквивалентную сумме Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) месяц, авансируемая способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору и уплачиваемая Арендатором в соответствии с п. 4.1.1 Договора.

«Обстоятельства Непредвидимой Силы» означают события и обстоятельства, включающие, помимо прочего: пожар, наводнение, буря, землетрясение, ураган, смерч, экстремальные погодные условия, прочие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, гражданские волнения, забастовки, локауты, которые делают исполнение обязательств по Договору исполнимым (в том числе, помимо прочего, действия, которые влекут экспроприацию или национализацию имущества Арендодателя) и/или иные события или обстоятельства, которые находятся вне разумного контроля Сторон и причины и/или последствия которых Стороны, действуя разумно и осмотрительно, не могли ни предвидеть, ни предотвратить; при этом отсутствие необходимых денежных средств или неадекватность их уровня, а также резкое изменение курса валют не являются Обстоятельствами Непредвидимой Силы.

«Отделочные Работы» означает строительные, отделочные и инженерно-монтажные работы в Помещениях, которые должны быть выполнены Арендатором и/или подрядчиком Арендатора в соответствии с Договором в целях приведения Помещения в состояние, пригодное для их использования в соответствии с Разрешенным Исполнением;

«Переменная Арендная Плата 1» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.2 Договора.

«Переменная Арендная Плата 2» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.3 Договора.

«Переменная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, включающую Переменную Арендную Плату 1 и Переменную Арендную Плату 2.

«Помещения» означает нежилые помещения, описание которых приведено в п. 2.2 Договора, которые Арендодатель передает Арендатору во временное пользование согласно условиям Договора.

«Постоянная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, указанную в п. 4.4 Договора.

«Правила Пользования Зданием» означает правила пользования Зданием и прилегающей территорией.

«Правила Проведения Работ Арендатора» означает правила проведения Работ Арендатора в Здании (исключая порядок согласования Арендатором с Арендодателем Работ Арендатора и требования к порядку проведения Работ Арендатора), обязательные для Арендатора, иных арендаторов Здания, их работников, субарендаторов, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения

работ, и также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Арендатора. Правила Проведения Работ Арендатора приведены в Приложении № 10 к Договору.

«Приложение» означает любое приложение к Договору.

«Проектная Документация» означает оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ проектную и/или рабочую документацию, определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения Работ Арендатора, включая, помимо прочего, архитектурные и инженерные планы и спецификации в отношении Работ Арендатора (в том числе, архитектурные, механические и электрические рабочие чертежи для Работ Арендатора) и иную необходимую документацию.

«Работы Арендатора» означает любые работы Арендатора, направленные, в частности, на изменение, дополнение, модернизацию, переоборудование, иные улучшения Помещений, а также текущий ремонт Помещений согласно п.п. (v), (vi) и 5.4.2.1 Договора. Результаты Работ Арендатора могут представлять собой как отдельные улучшения, так и Неотделимые Улучшения.

«Рабочие Часы Арендодателя» означает рабочие часы Арендодателя, которые устанавливаются с 09:30 до 18:30 часов в любой день кроме нерабочих и предпраздничных нерабочих дней, установленных в соответствии с Трудовым Кодексом РФ.

«Рабочий День» означает любой день, кроме выходных и/или праздничных рабочих дней, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«Разрешенное Использование» означает использование Помещений для осуществления деятельности по предоставлению услуг в области общественного питания и розничной торговли алкогольной продукцией.

«Расходы Арендодателя» означает фактические расходы Арендодателя, связанные с владением Зданием и Земельным Участком.

«Регистрирующий Орган» означает территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (включая его соответствующие территориальные подразделения) или любой другой компетентный государственный орган, уполномоченный и соответствующий с законодательством Российской Федерации регистрировать права на недвижимое имущество и сделки с ним.

«Рестр» означает Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«Рубль» означает официальную денежную единицу (валюту) Российской Федерации.

«РФ» означает Российская Федерация.

«Срок Аренды» означает период времени, на который Арендодатель предоставляет Арендатору Помещение во временное пользование на основании Договора; продолжительность такого периода определяется в соответствии с п. 11.2 Договора.

«Ставка Переменной Арендной Платы 2» означает ставку Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) кв.м Арендной Платиди в год, определяемую согласно п. 4.5.3 Договора.

«Ставка Постоянной Арендной Платы» означает ставку Постоянной Платы за 1 (Один) кв.м Арендной Платиди в год, определяемую согласно п. 4.4.1 Договора.

«США» означает Соединенные Штаты Америки.

«Уполномоченные Органы» означает орган исполнительной, законодательной или судебной власти (федерального, регионального либо муниципального уровня), а также организации, учреждения и предприятия, которые уполномочены осуществлять какие-либо властные функции или принимать решения, обязательные для неограниченного круга лиц. В целях Договора термин «Уполномоченные Органы» также включает постановления Коммунальных Услуг, организаций технической инспекции, организации, осуществляющие кадастровую деятельность, и кадастровых инженеров.

«Часы Работы Арендатора» означает круглосуточно с понедельника по воскресенье (оба дня включительно), когда Арендатор обязуется использовать Помещение для целей Разрешенного Использования.

«Эксплуатационные Услуги» означает услуги, связанные с управлением, эксплуатацией и техническим обслуживанием Здания и прилегающей территории, включая обеспечение надлежащего санитарного состояния, безопасности, общественного порядка и противопожарной безопасности. Полный перечень Эксплуатационных Услуг приведен в **Приложении № 5 к Договору**.

1.2. Правила толкования

В Договоре, если не контекста не следует иное:

- 1.2.1. определение слов и словосочетаний в единственном числе также распространяется на слова и словосочетания во множественном числе, и наоборот;
- 1.2.2. под лицами понимаются как физические, так и юридические лица;
- 1.2.3. при ссылке на номера статей, пунктов, подпунктов и Приложений имеются в виду статьи, пункты и подпункты Договора, а также Приложения к Договору;
- 1.2.4. обязательства любой Стороны воздерживаться от каких-либо действий или бездействия также включает обязательство обеспечить, чтобы должностные лица, представители и работники такой Стороны воздерживались от таких действий или бездействия;
- 1.2.5. слово «день» в Договоре означает календарный день;
- 1.2.6. заголовки статей, пунктов и Приложений используются исключительно для удобства и не влияют на толкование содержания таких статей, пунктов и Приложений;
- 1.2.7. при наличии разногласий между указанием в Договоре каких-либо сроков, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей одновременно в цифрах и прописью предпочтение отдается указанию таких сроков, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей в цифрах;
- 1.2.8. ссылки на Арендодателя и Арендатора подразумевают также уполномоченных лиц этих Сторон;
- 1.2.9. если в соответствии с Договором требуется получение одобрения, разрешения или согласия Арендодателя, то указанные одобрения, разрешения или согласия считаются действительными только в том случае, если они предоставлены в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять во временное пользование за плату Помещение в соответствии с условиями Договора. Помещение передается Арендатору для целей Разрешенного Использования, а также

для последующего предоставления Арендатором Помещений третьим лицам на условиях субаренды, при условии получения предварительного письменного согласия Арендодателя на заключение договора субаренды Помещений и соблюдения Арендатором положений, установленных пунктом 5.12 Договора.

- 2.2. Помещение представляет собой локальные помещения, расположенные на 1 (Первом) этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 3, общей площадью 157,6 (Сто пятьдесят семь целых и 6/10) кв.м., помещение I, комнаты №№ 1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№ 1, 1а.
- Границы Помещений обозначены красным цветом на копии поэтажного плана, приведенного в **Приложении № 1 к Договору**.
- 2.3. Стороны соглашаются, что площадь Помещений в соответствии с документами технической инспекции будет использоваться исключительно для целей идентификации объекта Договора.
- 2.4. Здание, в котором расположены Помещения, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 77АБ № 783405 от 27 апреля 2004 г. (регистрационный номер № 77-01/30-457/2004-310 от 27.04.2004 г.).

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ

- 3.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное пользование Помещения не позднее 23 ноября 2015 г. и подтверждение чего Стороны подписывают Акт Приема-Передачи. Помещения передаются Арендатору в их фактическом состоянии, существующем на дату подписания Акта Приема-Передачи.
- При подписании Акта Приема-Передачи Стороны обязуются произвести фотосъемку Помещений для целей фиксации их фактического состояния. При производстве фотосъемки Помещений каждое помещение подлежит фотографированию не менее чем из четырех ракурсов. Материалы фотосъемки являются неотъемлемой частью Акта Приема-Передачи.
- При возникновении противоречий между описанием, содержащимся в Акте Приема-Передачи, и результатом фотосъемки, преобладающее значение имеет результат фотосъемки, зафиксированный в данных экземплярах электронных носителей.
- 3.2. Подписанный Сторонами Акт Приема-Передачи подтверждает надлежащее исполнение Арендодателем обязанности по передаче Помещений Арендатору.
- 3.3. Возврат Помещений Арендатором Арендодателю осуществляется не позднее 00.15 часов дня, следующего за последним днем Срока Аренды. В случае досрочного прекращения действия Договора по любым причинам Арендатор обязуется вернуть Помещения в дату прекращения действия Договора или в дату, указанную в уведомлении Арендодателя об отказе от исполнения Договора.
- 3.4. Помещения считаются переданными Арендатором и приняты Арендодателем с момента подписания Сторонами Акта Возврата.
- 3.5. Арендатор обязан вернуть Помещения Арендодателю в состоянии, указанном в Акте Приема-Передачи и зафиксированном фотоматериалами (с учетом документа, составленного в соответствии с п. 7.3.17 Договора) и с учетом нормального износа согласно п. 3.6 Договора, а также свободными от любого имущества Арендатора (включая, но не ограничиваясь, вывески, мебель, оборудование, товары, личное имущество работников Арендатора). Арендатор обязуется вернуть Арендодателю все ключи от Помещений. Арендатор обязуется удалить из Помещений свое имущество без нанесения ущерба Помещениям и/или Зданию, а в случае нанесения такого ущерба возмещать его в соответствии с пп. 3.8 – 3.9 Договора.

- 3.6. Критериями нормального износа Помещений являются, включая, но не ограничиваясь, следующие состояния Помещений:
- 3.6.1. стены, пол, остекление, потолок, дверные и оконные проемы, подоконники, межкомнатные двери Помещений не имеют повреждений в том числе устранены все отщербки в стенах, которые использовались для размещения креплений, болтов, саморезов, а также их следы; покрытие или иное мажущее покрытие не имеет повреждений в виде дыр и порывов; напольная и потолочная плитка, если имеется, не имеет повреждений в виде сколов и трещин; межкомнатные двери установлены и находятся в рабочем состоянии;
 - 3.6.2. остекление Помещений не имеет повреждений и элементы открывания и закрывания окон не имеют повреждений и находятся в рабочем состоянии;
 - 3.6.3. инженерное оборудование (системы вентиляции, холодоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования), за состояние которого отвечает Арендатор в соответствии с Актом Разграничения Эксплуатационной Ответственности, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии, с учетом естественного износа;
 - 3.6.4. электротехническое оборудование, включая электрокабеля, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в Помещениях, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
 - 3.6.5. санитарно-техническое оборудование, установленное в Помещениях, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
 - 3.6.6. демонтированы все фирменная символика, включая вывески, логотипы и т.п. Арендатора, которая была установлена в Помещениях, а также при входе в Помещения, а также устранены последствия ее демонтажа;
- 3.7. Арендатор обязуется изредать Арендодателю все произведённые Арендатором с согласия или без согласия Арендодателя Невозможные Улучшения Помещений без какой-либо компенсации Арендатору их стоимости.
- 3.8. В дату вступления Помещений Арендодателем представители Арендодателя и Арендатора осматривают Помещения и отражают их состояние в Акте Возврата. В случае необходимости приведения Помещений в состояние, указанное в п. 3.5 Договора, Арендодатель составляет Акт Осмотра, в котором указывается перечень необходимых работ, расчёт их стоимости, включая стоимость материалов и оборудования, а также срок их осуществления. В случае уклонения Арендатора от составления и подписания Акта Осмотра, Арендодатель вправе составить и подписать Акт Осмотра в одностороннем порядке, Арендодатель имеет право не подписывать Акт Возврата до даты подписания Арендатором Акта Осмотра и/или до даты полного устранения недостатков Помещений.
- 3.9. Арендатор обязан устранить все указанные в Акте Осмотра недостатки Помещений за свой счет либо возместить Арендодателю стоимость работ по их устранению. В случае не устранения, надлежащего или несвоевременного устранения указанных недостатков Арендатором, Арендодатель вправе устранить их своими силами и удержать стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования), указанную в Акте Осмотра, из суммы Обеспечительного Платежа. Если стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования) превышает сумму Обеспечительного Платежа, то Арендатор производит оплату суммы превышения в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения Арендатором от Арендодателя соответствующего уведомления и расчета.
- 3.10. До даты подписания Сторонами Акта Возврата Арендатор обязан осуществлять уплату

Арендной Платы в размере и в порядке, предусмотренном в статье 4 Договора.

- 3.11. В случае фактического освобождения Помещений Арендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, Арендодатель имеет право отказаться от приемки Помещений и подписания Акта Возврата до даты подлежащего прекращению срока действия Договора. Во избежание сомнений, фактическое освобождение Помещений Арендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, не влечет прекращения действия Договора, и Арендатор обязан исполнять свои обязательства по Договору, в том числе по уплате Арендной Платы, до даты подписания Акта Возврата.
 - 3.12. В случае уклонения Арендатора от возврата Помещений и/или подписания Акта Возврата согласно условиям Договора, Арендодатель вправе прекратить доступ работников и представителей Арендатора и Занятое, на приспособленную к нему территорию и в Помещения и освободить Помещения от имущества Арендатора. В таком случае Обеспечительный Платеж не подлежит возврату Арендатору и удерживается Арендодателем в качестве штрафа. Любая сумма возврата Помещений Арендатором не будет считаться выражением согласия Арендодателя на продление или исполнение Помещений Арендатором, и, соответственно, продлением срока действия Договора/возобновлением Договора на неопределенный срок. В случае отказа уполномоченного лица Арендатора для подписания Акта Возврата (или необоснованного отказа Арендатора от подписания Акта Возврата) Арендодатель вправе подписать Акт Возврата в одностороннем порядке, что приравнивается в данном случае к подписанию Акта Возврата обеими Сторонами.
 - 3.13. Если Арендатор не освобождает Помещения от своего имущества в соответствии с п. 3.3 Договора, то Арендодатель вправе передать все оставшееся в Помещениях и/или Занятое имущество Арендатора на хранение в соответствии с правилами главы 59 Гражданского Кодекса РФ, или распорядиться таким имуществом по своему усмотрению (а тем числе, утилизировать). Все расходы, понесенные Арендодателем в связи с вывозом и передачей имущества Арендатора на хранение, подлежат полной оплате Арендатором и могут быть удержаны Арендодателем из суммы Обеспечительного Платежа. При этом Арендодатель, в любом случае, не отвечает за сохранность и исправность имущества Арендатора, оставленного в Помещениях и/или Занятое.
- 4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**
- 4.1. За пользование Помещениями Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную Плату, включающую в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату.
 - 4.2. Начисление Арендной Платы начинается с Даты Начала и прекращается в дату возврата Помещений Арендодателем, что подтверждается подписанными Сторонами Актом Возврата.
 - 4.3. Стороны соглашаются, что для целей определения размера Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, а также пеней и штрафов согласно условиям Договора будет применяться Арендная Площадь Помещений, составляющая 234,60 (Двести тридцать четыре целых и 60/100) кв.м.
- Изменение площади Помещений в сторону уменьшения по данным технической инвентаризации, а также по результатам отдела Помещений и/или любых других перепланировок, не повлияет на размер Арендной Платы Помещений и не подлежит за собой пересмотр согласованного размера Арендной Платы и размера Арендной Платы.
- 4.4. Постоянная Арендная Плата**
- 4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование

Арендатором Помещений и рассчитывается:

4.4.1.1. в период с «23» ноября 2015 г. по «31» мая 2016г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 11 890 (Одиннадцать тысяч восемьсот девяносто) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с «23» ноября 2015 г. по «31» мая 2016г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 232 449,5 (Двести тридцать две тысячи четыреста сорок девять целых и 5/10) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2. в период с 01 июня 2016 г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 32 013, 39 (Тридцать две тысячи тридцать тысяч и 39/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с 01 июня 2016 г. по дату истечения Срока Аренды размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 625 861, 77 (Шестсот двадцать пять тысяч восемьсот шестьдесят один целых и 77/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Переменная Арендная Плата

4.5.1. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

4.5.2. Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-операторами по установленным ими тарифам (стандартам) и включает:

4.5.2.1. Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

4.5.2.2. Плату за установленную мощность электроустановки, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

4.5.2.3. Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

Показания приборов учета снимаются ежемесячно в первый день месяца, следующего за оплачиваемым, с составлением удостоверенными представителями Сторон акта снятия показаний с указанием номеров и показаний приборов учета ресурсов.

Размер Переменной Арендной Платы 1 за Коммунальные Услуги, учет потребления которых в Помещениях не ведется, или объем потребления которых невозможно определить на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях, в случае неявки представителя Арендатора для составления акта снятия

показаний, а также в случае неисправности приборов учета Коммунальных Услуг определяется исходя из общей стоимости соответствующих Коммунальных Услуг, потребленных в Здании, пропорционально Доле Арендатора.

В случае неисправности приборов учета Арендатор обязан немедленно сообщить об этом Арендодателю и в кратчайший возможный срок отремонтировать их. Если Арендатор не отремонтирует приборы учета в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней после обнаружения указанных недостатков Арендатором, Арендодатель имеет право выполнить необходимый ремонт своими силами. В этом случае Арендатор компенсирует Арендодателю фактически документально подтвержденные расходы, понесенные Арендодателем в связи с ремонтом приборов учета, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета и сопровождающих документов, подтверждающих сумму понесенных расходов.

4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг, а также возмещение Расходов Арендодателя и рассчитывается на основании Ставки Переменной Арендной Платы 2, составляющей 7 000 (Семь тысяч) Рублей РФ, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 136 850 (Сто тридцать шесть тысяч восемьсот пятьдесят) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае изменения порядка начисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новой ставкой, увеличивая размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 в установленном порядке. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в установленном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

4.6. Оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды производится Арендатором на основании выставленного Арендодателем счета не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи. Для получения счета Арендатор обязан прибыть к Арендодателю не позднее чем в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи. В случае если Арендатор не получил от Арендодателя счет на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды по причинам,

- зависимости от Арендодателя, то Арендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1, 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендодателя не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи.
- Начиная со второго месяца Срока Аренды оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 осуществляется на основании выставленного Арендодателем счета не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего означиваемому, авансом за означиваемый месяц. Для получения счета Арендатор обязан прибыть к Арендодателю в период с 20 (Двадцатого) по 24 (Двадцать четвертое) число месяца, предшествующего означиваемому. В случае если 25 (Двадцать пятое) число месяца, предшествующего означиваемому, выпадает на нерабочий день, Постоянная Арендная Плата, Переменная Арендная Плата 2 подлежат оплате не позднее первого рабочего дня, следующего за 25 (Двадцать пятым) числом указанного месяца. В случае если Арендатор не получил от Арендодателя счет на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 по причинам, таковым от Арендодателя, то Арендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1 и 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендодателя не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего означиваемому, авансом за означиваемый месяц.
- 4.7. Оплата Переменной Арендной Платы 1 осуществляется Арендатором ежемесячно на основании счетов, выставленных Арендодателем за предыдущий месяц. Арендатор обязуется уплачивать Переменную Арендную Плату 1 в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предоставления Арендодателем соответствующего счета.
- 4.8. Стоимость иных услуг (включая Коммунальных Услуг и Эксплуатационных Услуг), включая телекоммуникационные и сопутствующие услуги, оплачивается Арендатором напрямую поставщикам соответствующих услуг на основании договоров, заключенных Арендатором с такими поставщиками, при наличии технической возможности их заключения указанных договоров. В случае если предоставление соответствующих услуг обеспечивается с согласия Арендатора Арендодателем, то оплата указанных услуг производится Арендатором Арендодателю на основании счетов и подтверждающих расходы документов.
- 4.9. Арендодатель вправе выставить Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Помещений, произведенных им по согласию Сторон в связи с особыми условиями деятельности Арендатора. Указанные счета подлежат оплате Арендатором в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты выставления счетов.
- 4.10. В случае просрочки уплаты Арендатором Постоянной Арендной Платы и/или Переменной Арендной Платы 1 и/или Переменной Арендной Платы 2 и/или уплаты Арендатором Обеспечительного Платежа на срок свыше 10 (Десяти) Рабочих Дней, Арендодатель вправе по своему усмотрению, при условии уведомления Арендатора, прекратить предоставление всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекратить доступ сотрудников и/или посетителей Арендатора в Помещение до даты погашения Арендатором образовавшейся задолженности по таким платежам. Во избежание сомнений, приостановление предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекращение доступа в Помещение не является нарушением Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендодателя обеспечивать предоставление Арендатору Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг, а также доступа в Помещение в соответствии со статьями 328 Гражданского кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Арендатором обязательств по уплате Арендной Платы, Обеспечительного Платежа и иных платежей, предусмотренных Договором, и не подлежит исполнению до тех пор, пока указанные обязательства Арендатора не будут исполнены Арендатором надлежащим образом и в полном объеме. Арендодатель

не несет ответственность за убытки, причиненные Арендатору и/или его сотрудникам и/или посетителям и/или контрагентам и результате прекращения предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг или доступа сотрудников и/или посетителей Арендатора в Помещение, а Арендатор не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы в период прекращения предоставления Арендодателем всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или доступа в Помещение по основаниям, установленным настоящим пунктом Договора.

4.11. Обеспечительный Платеж

- 4.11.1. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору и в зависимости от уплаты Арендной Платы и иных платежей по Договору Арендатор обязан выплатить Арендодателю Обеспечительный Платеж в размере 762 711,86 (Семьсот шестьдесят две тысячи семьсот одиннадцать целых и 86/100) рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, а срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты подписания Договора и получения счета на оплату от Арендодателя.
- 4.11.2. Обеспечительный Платеж является способом обеспечения обязательств, предусмотренным статьей 381.1 Гражданского Кодекса РФ. Обеспечительный Платеж находится у Арендодателя в течение всего Срока Аренды в качестве обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору. Проценты на сумму Обеспечительного Платежа в пользу Арендатора не начисляются (в том числе, согласно статье 317.1 Гражданского Кодекса РФ). Во избежание сомнений, проценты на сумму Обеспечительного Платежа не начисляются как за весь период нахождения Обеспечительного Платежа у Арендодателя в течение срока действия Договора, так и за период с даты прекращения действия Договора до даты фактического возврата Арендатору Обеспечительного Платежа (его части).
- 4.11.3. Арендатор и Арендодатель соглашаются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Арендодатель, Арендодатель вправе (но не обязан) в любое время в одностороннем порядке удержать из полученной суммы Обеспечительного Платежа сумму задолженности Арендатора по уплате Арендной Платы, с письменным уведомлением Арендатора за 3 (три) рабочих дня до даты такого удержания. Суммы неустоек и других сумм, которые должны быть уплачены Арендатором Арендодателю в соответствии с Договором, а также суммы по возмещению убытков, понесенных Арендодателем в результате повреждения Помещений и/или Здания и/или имущества Арендодателя (а также любых их частей) в связи с обязательствами, за которые отвечает Арендатор, или понесенных Арендодателем в результате каких-либо нарушений Арендатором своих обязательств по Договору, уплачиваются в соответствии с п. 8.27. настоящего Договора с письменным уведомлением Арендодателем за 3 (Три) Рабочих Дня о необходимости осуществления указанных платежей. При осуществлении Арендодателем удержаний задолженности по арендной плате из Обеспечительного Платежа в соответствии с настоящим пунктом Договора право собственности на денежные средства переходит к Арендодателю с даты осуществления соответствующего удержания.
- 4.11.4. В случае если Арендодатель в любое время в течение срока действия Договора приостановит удержание из Обеспечительного Платежа в соответствии с п. 4.11.3 Договора, Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления соответствующего письменного требования выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного Платежа до размера, соответствующего условиям Договора на основании счета на оплату.

- 4.11.5. Внесение Арендатором Обеспечительного Платежа не ограничивает право Арендодателя предъявлять Арендатору требования в связи с нарушением какой-либо из его обязательств по Договору, а также не предоставляет Арендатору права не уплачивать какие-либо суммы или не исполнять иные обязательства по Договору.
- 4.11.6. По окончании срока действия Договора или в случае досрочного прекращения действия Договора по соглашению Сторон, по обстоятельствам, не зависящим от Арендатора, либо по инициативе Арендатора в связи с новым понятием Арендодателя, Арендодатель обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта Возврата возратить Арендатору фактически полученную Арендатором и находящуюся у Арендодателя на момент возврата сумму Обеспечительного Платежа, за вычетом всех сумм, подлежащих уплате Арендодателю по Договору.
- 4.11.7. В случае досрочного прекращения действия Договора по иным основаниям, чем указано в п. 4.11.6 Договора, сумма Обеспечительного Платежа, удерживаемая Арендодателем на дату прекращения действия Договора, не подлежит возврату Арендатору и остается в собственности Арендодателя.
- 4.11.8. Арендодатель вправе удерживать Обеспечительный Платеж до момента полного исполнения Арендатором своих обязательств по Договору.
- 4.12. Порядок расчетов по Договору**
- 4.12.1. Все платежи по Договору в пользу Арендодателя осуществляются банковским переводом по его банковским реквизитам, указанным в Договоре. При получении официального письменного уведомления от Арендодателя об изменении его банковских реквизитов, указанных в Договоре, Арендатор должен совершить платеж по новым реквизитам, указанным в таком уведомлении.
- 4.12.2. В платежных поручениях Арендатор должен указывать назначение платежа со ссылкой на номер Договора или счета, с разбивкой сумм, если платеж производится на несколько счетов, с выделением сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством РФ. Если Арендатор не указал назначение платежа или разбивку сумм, Арендодатель имеет право по своему усмотрению распределить полученные денежные средства на исполнение обязательств Арендатора с учетом сумм задолженности Арендатора.
- 4.12.3. Обязательство Стороны по осуществлению любых платежей, причитающихся по Договору, считается исполненным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Стороны, являющейся получателем платежа. В случае если соответствующий платеж в силу причины, не зависящей от Стороны-плательщика, не был перечислен с корреспондентского счета банка Стороны-получателя на расчетный счет Стороны-получателя в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя, платеж считается осуществленным в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя.
- 4.12.4. Если в платежном поручении на оплату по обязательствам Арендатора, произведенную третьим лицом, не будет указано, что платеж производится за Арендатора (его фирменное наименование), и не будет указано назначение платежа, как это указано выше, такая оплата может быть не принята Арендодателем в качестве исполнения обязательств Арендатора по Договору. В таком случае Арендодатель возмещает указанную сумму на счет такого третьего лица и направляет Арендатору письменное уведомление об отказе в принятии платежа в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты его зачисления на счет Арендодателя.
- 4.12.5. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает комиссии, взимаемые исполняющим банком при осуществлении Стороной платежей, и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по Договору.
- 4.12.6. Для получения счета на оплату соответствующего платежа по Договору Арендатор обязан прибыть к Арендодателю по адресу: г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, корп. 2. Получение Арендатором счета не является основанием для неуплаты каких-либо сумм по Договору. В таком случае Арендатор должен осуществить уплату причитающейся суммы с использованием реквизитов, указанных в Договоре, или реквизитов, которые содержались в последнем счете на оплату вышеуказанного платежа, выставленном Арендодателем.
- 4.12.7. Если иное прямо не указано в Договоре, суммы Арендной Платы (соответствующих ее частей) и иных платежей по Договору указываются без учета НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Если в соответствии с действующим законодательством РФ платежи, подлежащие оплате по Договору, подлежат обложению НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, то сумма каждого из таких платежей (в том числе сумма Обеспечительного Платежа) соответственно увеличивается на сумму НДС в соответствии с действующим законодательством РФ и подлежит оплате Арендатором в размере, включенном в себя сумму такого НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.12.8. В случае изменения действующего порядка налогообложения, включая, но не ограничиваясь, изменение порядка исчисления налога на добавленную стоимость, изменение размера налоговых ставок, введение новых видов налогов, а также в случае изменения налоговой базы для исчисления налога, размер ставок Арендной Платы и/или размер Обеспечительного Платежа могут подлежать пересмотру по соглашению Сторон.
- 4.12.9. В той мере, в какой это допустимо применяемым законодательством, Арендатор не вправе производить заимствования, уменьшать или удерживать суммы Арендной Платы и иных платежей по настоящему Договору в счет собственных претензий к Арендодателю. В случае досрочной уплаты Арендатором Арендодателю любых сумм, подлежащих уплате Арендатором в соответствии с настоящим Договором, Арендатор не имеет права на истребование каких-либо процентов за использование Арендодателем указанных средств.
- 4.12.10. Оплата платежей по Договору за каждый месяц рассчитывается пропорционально количеству дней, приходящихся на такой месяц.
- 4.12.11. Проценты на сумму долга Арендодателю за период пользования Арендодателем любыми денежными средствами по любому денежному обязательству Арендодателя в соответствии со статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются и не подлежат уплате.
- 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**
- 5.1. Подписание Акта Приема-Передачи**
- Арендатор обязуется подписать Акт Приема-Передачи в срок, предусмотренный в п. 3.1. Договора.
- 5.2. Обязательства по оплате**
- Арендатор обязуется своевременно, полным образом и в полном объеме уплатить Обеспечительный Платеж и возместить его в соответствии с условиями Договора, а также своевременно, полным образом и в полном объеме уплачивать Арендную Плату и иные платежи в соответствии с условиями Договора.

Арендатор ни при каких обстоятельствах не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы или иных сумм, подлежащих оплате Арендатором по Договору, за исключением случаев, когда это право предусмотрено императивными нормами применимого законодательства или Договором.

5.3. Использование Здания и Помещений

5.3.1. В течение Срока Аренды Арендатор вправе использовать Помещения в целях Разрешенного Использования для осуществления деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ и при условии соблюдения положений Договора.

5.3.2. Арендатор обязуется соблюдать Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Арендатора и в течение всего Срока Аренды. Арендатор подтверждает, что на дату подписания Договора Арендатель вручил Арендатору один экземпляр Правил Пользования Зданием и один экземпляр Правил Проведения Работ Арендатора и редакции, действующей на дату подписания Договора, и Арендатор ознакомился с ними. Неполное и/или несодержащее исполнение Арендатором Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Арендатора является неисполнением и/или несодержащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора. Правила Пользования Зданием и/или Правила Проведения Работ Арендатора могут быть изменены Арендателем путем уведомления об этом Арендатора в письменном виде.

В период нахождения в Здании/Помещениях работников, субарендаторов, агентов, посетителей Арендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора, Арендатор несет ответственность за соблюдение ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьёй Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.

5.3.3. Арендатор обязуется не использовать Помещения:

5.3.3.1. в целях, не соответствующих назначению Помещений и/или условиям Договора;

5.3.3.2. в целях осуществления незаконной деятельности, в том числе деятельности, в ходе которой нарушается общественный порядок, применяются средства принуждения прочим арендаторам и иным пользователям помещений в Здании;

5.3.3.3. способом, который представляет повышенную опасность или может причинить ущерб Арендодателю или третьим лицам;

5.3.3.4. способом, при котором уровень шума в Помещениях значительно превышает установленные законодательством лимиты и нормативы допустимого уровня шума;

5.3.3.5. способом, который может погасить безопасность Здания, включая пожарную безопасность;

5.3.3.6. способом, который может привести к нарушению работы вентиляционной системы, системы кондиционирования воздуха, или других инженерных систем Здания;

5.3.3.7. способом, который влечет перегрузку полов или потолков Здания, или несущих конструкций Здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей,

обслуживающих Здание (если установлены лимиты соответствующей нагрузки);

5.3.3.8. способом, который влечет перегрузку электрических и иных сетей и/или устанавливать приборы и оборудование, эксплуатация которых может привести к превышению установленной в Договоре мощности.

Арендатор обязуется не допускать вышеперечисленных действий со стороны своих работников, субарендаторов, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора.

5.3.4. При условии соблюдения Арендатором правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьёй Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора, а также надлежащего исполнения иных обязательств по Договору, Арендатор, его сотрудники и посетители имеют право доступа в Помещение на протяжении всего Срока Аренды 24 (Двадцать четыре) часа в сутки, 7 (Семь) дней в неделю.

5.3.5. Допустимый лимит мощности потребляемой в Помещениях электроэнергии - 75 (Семьдесят пять) кВт.

Арендатор обязуется использовать электрическую мощность исключительно в установленных в Договоре лимитах. Арендатор обязуется возместить Арендодателю все затраты и расходы, связанные с превышением электрической мощности, включая все штрафы и пени, наложенные на Арендодателя в связи с превышением вышеуказанных лимитов, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения счета Арендодателя и копия подтверждающих документов.

5.3.6. Арендатор не имеет права вносить в Здание и/или в Помещение и/или хранить (независимо от срока хранения) в Здании и/или в Помещениях предметы и вещества, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нарушить нормальным условия труда и пребывания в Здании, а том числе: вносить и хранить пылящие, взрыво- и пожароопасные, радиоактивные, легко воспламеняющиеся вещества, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; пользоваться звуко- и радиопередатчиками и вибраторными установками с широким диапазоном звуковых волн. Арендатор также обязуется не допускать вышеперечисленных действий со стороны своих работников, субарендаторов, агентов, посетителей Арендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора.

5.3.7. Арендатор обязуется содержать Помещение в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии и нести ответственность за надлежащее техническое, санитарное и противопожарное состояние Помещений, в частности, перед контролирующими органами. Арендатор несет ответственность за соблюдение в Помещениях указанных норм работниками, субарендаторами и посетителями Арендатора.

5.3.8. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет осуществлять уборку Помещений на регулярной основе, а также своими силами и за свой счет осуществлять вывоз мусора, строительного и иного мусора Арендатора.

5.3.9. Арендатор обязуется при осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и охраны труда при работе с

- энергооборудованием, а также любыми установками, приборами и оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, и обеспечить наличие у своих работников и/или привлеченных лиц соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью людей. Арендодатель не несет ответственность за нарушение Арендатором установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и за причинение в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц, ответственность за которые в полном объеме возлагается на Арендатора.
- 5.3.10. Арендатор обязуется получить все лицензии, разрешения, согласия и сертификаты Уполномоченных Органов и третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством для использования Помещений и соответствии с Разрешением Исполнителям, и обеспечить подписание таких документов в силе на протяжении всего Срока Аренды. По требованию Арендодателя, Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты запроса предоставить Арендодателю нотариально удостоверенные копии всех таких документов, запрошенных Арендодателем.
- 5.3.11. Арендатор обязуется не складировать мусор, в том числе бытовые отходы и макулатуру, за пределами Помещений и на территории, прилегающей к Зданию. Складирование мусора осуществляется Арендатором в специально предназначенных для этого местах и в порядке, указанных Арендодателем.
- 5.3.12. Арендатор соглашается, что курение в Здании и на прилегающей к Зданию территории возможно только в специально отведенных для этого местах, и обязуется обеспечить соблюдение субарендаторами, агентами, посетителями Арендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, и также любыми третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора, порядка курения в Здании и на прилегающей к Зданию территории, а также поддержание порядка в местах, отведенных для курения.
- 5.3.13. Арендатор и посетители Арендатора имеют право в течение всего Срока Аренды по Договору использовать ширку и совместно с Арендодателем, другими арендаторами и пользователями помещений в Здании Место Общего Пользования, соблюдая при этом правила эксплуатации, установленные Договором. Запрещается переоборудование или изменение Арендатором Места Общего Пользования. Арендодатель имеет право в любой момент устранить за счет Арендатора любое изменение Места Общего Пользования, совершенное Арендатором без получения предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.3.14. Арендатор обязуется не проводить Работы Арендатора и/или какие-либо улучшения Помещений, включая Неотделимые Улучшения, без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае необходимости получения согласований на проведение улучшений Помещений в уполномоченных государственных органах в соответствии с действующим в г. Москве порядком, получение таких согласований осуществляется Арендатором самостоятельно и за свой счет после получения письменного согласия Арендодателя и доверенности на осуществление таких действий. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю оригиналы всех полученных в процессе согласования документов в течение 2 (Двух) Рабочих Дней с даты их получения или иного срока, согласованного Сторонами.
- 5.3.15. Арендатор обязуется не вносить каких-либо изменений в Помещения и/или Здание (в том числе Неотделимые Улучшения), которые могут затронуть конструктивно и/или внешний вид Здания, а также не устанавливать дополнительных и/или новых инженерных систем в Здании и/или Помещениях, не вносить изменений в существующие инженерные системы Здания и/или Помещений, схемы электроснабжения, системы водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования и другие системы и оборудование, которые согласно Акту Разграничения Ответственности относятся к ответственности Арендатора, без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае определения Арендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующее конструктивно и инженерные системы Помещений Арендатор на этапе подготовки технического задания согласовывает с Арендодателем все необходимые изменения, обеспечивает разработку рабочего проекта силами специализированной организации и представляет данный проект на утверждение Арендодателю.
- 5.3.16. В случае внесения изменений в системы, указанные в п. 5.3.15 Договора, Арендатор обязуется проводить такие изменения только силами подрядчика, предварительно письменно одобренного Арендодателем, и в случае установки нового оборудования, предварительно согласовать с Арендодателем или уполномоченным им лицом перечень такого устанавливаемого оборудования.
- 5.3.17. В случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций Арендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение работников аварийно-технических служб, представителей Арендодателя, работников службы безопасности Арендодателя.
- 5.3.18. Арендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя на условиях, определенных Договором.
- 5.3.19. В процессе использования Помещений для целей Разрешенного Исполнителя Арендатор обязуется:
- 5.3.19.1. Своими силами и за свой счет установить в Помещениях микроклиматическое, вентиляционное, климатическое и иное оборудование, необходимое для эксплуатации предприятий общественного питания в соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативных правовых актов, в срок не позднее даты начала использования Помещений для целей Разрешенного Исполнителя;
- 5.3.19.2. Осуществлять все разгрузочно-погрузочные работы исключительно в зонах, указанных Арендодателем;
- 5.3.19.3. Предпринимать все действия по недопущению проникновения запаха из Помещений в границах с иными помещениями и/или Места Общего Пользования (включая установку необходимого вытяжного оборудования);
- 5.3.19.4. Обеспечивать регулярный и своевременный сбор и вывоз из Помещений и с прилегающей к Зданию территории пищевых отходов в соответствии с применяемыми требованиями;
- 5.3.19.5. Постоянно и без перерывов использовать Помещения для целей Разрешенного Исполнителя в Часы Работы Арендатора, при

этом части работы заведения общественного питания и/или предприятия розничной торговли устанавливаются Арендатором самостоятельно; 5.3.19.6. Обеспечить соответствие качества продукции, изготавливаемой Арендатором и/или реализуемой Арендатором в Помещениях, требованиям государственных стандартов, установленных на территории РФ; 5.3.19.7. Часы Работы Арендатора обеспечивать достаточное количество сотрудников во избежание скопления посетителей и очередей. Внешний вид сотрудников Арендатора должен соответствовать уровню бизнес-центра класса «А»; 5.3.19.8. Применять максимальные усилия для организации общественного питания в соответствии с действующими стандартами качества, а также соблюдать общепринятые нормы делового оборота и деловой этики.		хозяйского обслуживания, водоснабжения, водопроводных, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования в Помещениях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности; (v) покраску внутренних поверхностей стен, ограничивающих Помещения, и перегородок, находящихся в нем, покраску потолков; (vi) устранение всех загрязнений, имеющихся на поверхностях потолков, дверных и оконных проемов, дверей и окон Помещений, санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещениях, а также фирменной символики и иных отличительных знаков Арендатора; (vii) устранение всех недостатков покрытий пола в Помещениях; (viii) замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в Помещениях, замену ламп.
3.4. Эксплуатация, обслуживание и ремонт 5.4.1. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет осуществлять эксплуатацию, необходимый текущий ремонт и содержание Помещений, инженерных систем, расположенных в Помещениях, а также обслуживающих Помещения инженерных коммуникаций согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности, приведенному в Приложении № 8 к Договору. 5.4.2. В целях поддержания Помещений в надлежащем состоянии Арендатор обязан: 5.4.2.1. Своими силами и за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещений, т.е. ремонт, который состоит в систематическом и своевременном выполнении работ по поддержанию Помещений в состоянии, указанном в п. 5.3.7 Договора, их предохранению от преждевременного износа и устранению возникающих в Помещениях повреждений и неисправностей, в том числе, но не ограничиваясь:	(i) устранение всех повреждений, имеющихся на поверхностях стен, потолка, пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон (включая планты подвального потолка, эскизы, запоры и петли, дверные ручки и доводчики дверей) Помещений, а также санитарно-технического оборудования; (ii) ремонт расположенных в Помещениях или замену любого из перечисленных в подпунктах (i), (ii), (iv) элементов и иных элементов интерьера и отделки, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом; (iii) устранение всех повреждений электротехнического оборудования, включая электровыключатели, розетки, источники питания, источники освещения и иные электрооборудования, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности; (iv) устранение всех повреждений системы вентиляции,	холодоснабжения, водоснабжения, водопроводных, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования в Помещениях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности; (v) покраску внутренних поверхностей стен, ограничивающих Помещения, и перегородок, находящихся в нем, покраску потолков; (vi) устранение всех загрязнений, имеющихся на поверхностях потолков, дверных и оконных проемов, дверей и окон Помещений, санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещениях, а также фирменной символики и иных отличительных знаков Арендатора; (vii) устранение всех недостатков покрытий пола в Помещениях; (viii) замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в Помещениях, замену ламп. Арендатор обязуется не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней письменно уведомлять Арендодателя о проведении текущего ремонта Помещений согласно п.п. (v), (vi), (vii) настоящего пункта Договора и получать предварительное письменное согласие Арендодателя на все работы, выполняемые Арендатором в рамках текущего ремонта Помещений, а также порядок проведения таких работ. Арендатор обязуется осуществлять текущий ремонт Помещений в соответствии с правилами, установленными Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора. Арендодатель вправе в любое время осуществлять контроль за выполнением Арендатором текущего ремонта в Помещениях. Арендатор обязуется произвести текущий ремонт Помещений в срок, который Арендатором определен согласно статье 3 Договора.
	5.4.3. В течение 2 (Двух) Рабочих Дней с момента заключения Договора письменно сообщить Арендодателю Ф.И.О. и реквизиты ответственного лица, которое будет осуществлять контакты с Арендодателем по всем вопросам эксплуатации Помещений.	5.5. Санитарные нормы, Пожарная безопасность 5.5.1. Арендатор обязуется содержать Помещения в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам (в том числе, обеспечить Помещения за свой счет первичными средствами пожаротушения), устранять выявленные нарушения указанных норм таким образом, чтобы привести Помещения в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам. 5.5.2. Арендатор обязуется назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещений, и предоставить Арендодателю копию соответствующего распорядительного документа не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты подписания Договора. В случае изменения перечня таких лиц Арендатор должен письменно

- уведомить об этом Арендодателя не позднее дня, следующего за днем их изъятия.
- 5.5.3. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм пожарной и электробезопасности в Здании работниками, субарендаторами, агентами, посетителями Арендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые имеют доступ в Здание/Помещение в согласии Арендатора.
- 5.6. **Страхование**
- В течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты подписания Договора Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование своей гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц, а также в срок не позднее «31» декабря 2015 г. Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование имущества Арендатора. Все расходы на страхованию, в рамках Договора, принимает на себя ООО «Резальное инвестии» (ОГРН 1057747039000) с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Краснодерзненский».
- Порядок и условия страхования определяются Сторонами в соответствии с требованиями к страхованию, приведенными в **Приложении № 6** к Договору.
- 5.7. **Информационные и иные вывески Арендатора**
- 5.7.1. Арендодатель предоставляет Арендатору право размещения информационных вывесок на фасаде Здания, при условии письменного согласования с Арендодателем места расположения, содержания, внешнего вида, размера и типа информационных вывесок. При этом Арендатор обязуется размещать информационные вывески в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и нормативных правовых актов РФ. Стоимость услуг по предоставлению Арендатору права размещения информационных вывесок на фасаде Здания входит в стоимость Поставки Арендной Платы по Договору.
- 5.7.2. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить всю разрешительную документацию соответствующих Уполномоченных Органов на размещение информационных вывесок и предоставить Арендодателю копии согласований и разрешений в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с момента их получения, если такое согласование и разрешения необходимы в соответствии с законодательством РФ.
- 5.7.3. В случае установки информационных вывесок, размещение которых и/или содержание, внешний вид, размер и тип не согласованы с Арендодателем и/или Уполномоченными Органами (в случае такой необходимости) или в случае несоответствия размещенных информационных вывесок требованиям действующего законодательства РФ и/или нормативных правовых актов РФ, а также в случае принятия Уполномоченными Органами решения о прекращении размещения информационных вывесок, Арендатор обязан демонтировать такие информационные вывески за свой счет в течение 3 (Трех) дней с даты соответствующего требования Арендодателя или в течение срока, указанного в соответствующем предписании Уполномоченного Органа. В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Арендатора по демонтажу информационных вывесок, Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Арендатору, но с
- обязанностью Арендатора компенсировать Арендодателю все понесенные при этом расходы.
- 5.7.4. Не позднее срока, указанного в п. 3.3 Договора, Арендатор обязан за свой счет демонтировать все свои информационные и иные вывески, вывезти их из Здания/Помещения, а также устранить весь ущерб, который был нанесен Зданию/Помещением установкой и/или удалением указанных вывесок. В случае неисполнения Арендатором вышеуказанного обязательства по демонтажу информационных и иных вывесок, Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Арендатору, но с обязанностью Арендатора компенсировать Арендодателю все понесенные при этом расходы.
- 5.7.5. Арендатор самостоятельно оплачивает изготовление, установку, а также стоимость содержания и ремонта информационных и иных вывесок Арендатора, включая стоимость освещения информационных и иных вывесок, и также все иные платежи, относящиеся к информационным и иным вывескам Арендатора.
- 5.7.6. Арендатор обязуется не размещать каких-либо информационных и иных вывесок, за исключением тех, размещение которых было предварительно письменно согласовано с Арендодателем. Вместе с тем, согласие Арендодателя на размещение информационных и иных вывесок не освобождает Арендатора от получения всех разрешений и согласований Уполномоченных Органов г. Москвы, необходимых в связи с таким размещением (если применимо).
- 5.8. **Безопасность Помещений**
- 5.8.1. Арендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своих работников, находящееся в Помещениях, а также за безопасность своих работников и посетителей.
- 5.8.2. Арендатор вправе обеспечивать охрану Помещений и находящегося в них имущества своими силами либо путем заключения договоров со специализированной организацией (в том числе для целей осуществления пропускного режима в Помещениях) за свой счет.
- 5.8.3. В случае привлечения специализированной охранной организации, такая организация подлежит предварительному письменному согласованию с Арендодателем. Арендатор обязуется не устанавливать в Помещениях какие-либо охранные системы без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.9. **Устранение ущерба**
- 5.9.1. В случае если Здание и/или Помещения были повреждены или уничтожены по причинам, за которые отвечает Арендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате их использования Арендатором, в результате проведения Работ Арендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несет ответственность Арендатор и/или его посетители), Арендатор обязуется за свой счет провести все необходимые ремонтные работы по устранению ущерба в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) дней с даты причинения ущерба. В случае если Арендатор не обеспечивает проведение необходимых ремонтных работ в указанный срок, Арендодатель вправе (но не обязан) выполнять ремонтные работы своими силами. В этом случае Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы Арендодателя на указанные ремонтные работы на основании письменного требования Арендодателя и

- течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.
- 5.9.2. Если ущерб был нанесен любым частям Здания за пределами Помещений по причинам, за которые отвечает Арендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате проведения Работ Арендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несут ответственность Арендатор и/или его послышители), Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы Арендодателя на ремонтные работы на основании письменного требования Арендодателя в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.
- 5.9.3. В случае если Арендатор не исполняет обязательства по возмещению Арендодателю предусмотренных пунтами 5.9.1 и 5.9.2 Договора расходов в установленные сроки, сумма указанных расходов Арендодателя (или их часть) может быть удержана Арендодателем из Обеспечительного Платежа. При этом Арендатор обязан возместить сумму Обеспечительного Платежа в порядке, предусмотренном в п. 4.11.4 Договора.
- 5.9.4. В случае возникновения спора Сторон касательно причин причинения ущерба Зданию и/или Помещениям Арендодатель вправе привлечь независимую экспертную организацию для проведения независимой экспертизы и причинных такого ущерба. Если согласно экспертному заключению будет установлено, что ущерб Зданию и/или Помещениям был причинен по причинам, за которые отвечает Арендатор, то Арендатор обязуется возместить Арендодателю расходы на проведение указанной экспертизы и соответствующие расходы на восстановление Здания и/или Помещений в полном объеме.
- 5.10. Требования Уполномоченных Органов. Взаимодействие с Уполномоченными Органами
- 5.10.1. Арендатор обязуется незамедлительно письменно информировать Арендодателя о получении каких-либо уведомлений, предписаний, требований, указаний и иных документов Уполномоченных Органов, а также о возникновении любых ситуаций, которые могут привести к упоминанию при Арендодателе как собственника Помещений.
- 5.10.2. Арендатор обязуется в течение всего Срока Аренды соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, незамедлительно и за свой счет исполнить все требования Арендодателя, а также все предписания Уполномоченных Органов, связанные с использованием Помещений в нарушение Разрешенного Использования или с нарушением каких-либо норм законодательства (санитарных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарной безопасности, санитарной и экологической безопасности, охраны труда и техники безопасности, каких-либо иных), и том числе уплачивать все налагаемые на Арендатора Уполномоченными Органами штрафы. Арендатор обязуется по письменному требованию незамедлительно компенсировать все расходы и затраты Арендодателя, incurred в связи с устранением Арендодателем нарушений Арендатором действующего законодательства и иных указанных требований.
- 5.10.3. Арендатор обязуется не направлять в Уполномоченные Органы каких-либо заявлений с целью излучения какого-либо соглашения Уполномоченных Органов в отношении Помещений или их использования без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.11. Телекоммуникационные услуги

- 5.11.1. Арендатор вправе заключить договор на оказание телекоммуникационных услуг с авторизованным на территории ДК «Красная Роза» поставщиком (в частности: с ООО «Коминет»), используя существующие в Здании коммуникации. Арендатор не имеет права заключать договоры с иными поставщиками телекоммуникационных услуг без предварительного письменного разрешения Арендодателя.
- 5.11.2. Арендатор обязуется самостоятельно оплачивать расходы на телекоммуникационные услуги, оказываемые Арендатору в Помещениях, а также расходы на установку и использование соответствующего оборудования в течение Срока Аренды по настоящему Договору.
- 5.11.3. Запрещается любая установка телекоммуникационного оборудования, включая прокладку кабелей внутри Здания и на прилегающей к нему территории и иного оборудования без получения соответствующего предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем указанного оборудования, установленного без согласования с Арендодателем, Арендодатель имеет право удалить указанное оборудование за счет Арендатора и потребовать от Арендатора уплаты штрафа, предусмотренного в п. 8.3 Договора.

5.12. Передача прав и обязанностей по Договору. Субаренда

- 5.12.1. Арендатор не имеет права распоряжаться правом аренды Помещений по Договору любыми способами, в том числе уступать права и/или обязанности по Договору, носить право аренды в уставной (основной) капитал хозяйственных обществ (товариществ) и иных организаций, передавать право аренды и залог, предоставлять Помещения в безвозмездное пользование, обременять права аренды иными способами без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.12.2. Арендатор не имеет права уступать, любые права требования к Арендодателю, возникшие из Договора, как целиком, так и частично без предварительного письменного согласия Арендодателя, а том числе права, связанные с Обеспечительным Платежом.
- 5.12.3. Арендатор не имеет права сдавать Помещения в субаренду, как в целом, так и частично без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- При заключении договора субаренды Арендатор несет полную ответственность перед Арендодателем за соблюдение своих обязательств по настоящему Договору и обязуется немедленно устранять любые нарушения таких обязательств, вызванные действиями (или бездействием) субарендатора.

Досрочное прекращение Договора влечет прекращение действия договора субаренды, заключенных Арендатором в отношении Помещений. При этом субарендаторы не имеют права на заключение с Арендодателем договора аренды на имущество, находящегося в их пользовании в соответствии с договорами субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды. Указанные условия должны быть в обязательном порядке включены Арендатором во все заключаемые им в отношении Помещений договоры субаренды. В случае отсутствия договора субаренды указанных условий Арендодатель вправе отказать Арендатору в предоставлении согласия на передачу Помещений (их части) в субаренду. В случае прекращения действия договора субаренды (в том числе, в связи с прекращением действия Договора) Арендатор обязуется обеспечить надлежащее

- оформление прекращения его действия (в том числе, подписать акт актора субарендуемых помещений и иные необходимые документы).
- 5.12.4. Арендатор обязуется не осуществлять публикацию от своего имени или от имени третьих лиц объявлений о сдаче Помещений в субаренду или о передаче прав и обязанностей по Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.13. **Уведомление о повреждениях и авариях**
- Арендатор обязуется незамедлительно письменно уведомить Арендодателя о любом повреждении или аварии в Помещении или здании, способном нанести ущерб Зданию или Помещению, а также своевременно принимать все возможные меры по фиксации и/или против урегулирования последствий такого повреждения и/или аварии, и также по предотвращению угрозы ущерба. В случае если Арендатор знал или должен был знать об указанных обстоятельствах, однако не выполнил обязательства, предусмотренные настоящим пунктом, или выполнил их ненадлежащим образом, Арендатор обязуется устранить ущерб, причиненный Зданию и/или Помещению за свой счет, а также возместить Арендодателю убытки.
- Незаконным считается уведомление Арендодателя о вышеуказанном событии в виде сообщения по телефону и электронной почте. Доказательством уведомления являются записи о телефонном звонке и роутерах оператора связи и сообщение в электронной почте.
- 5.14. **Содержание Арендодателем**
- 5.14.1. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю любые документы, информацию, соглашения, разумно запрошенные Арендодателем в связи с исполнением Договора или какими-либо предписанными или требованиями Уполномоченных Органов, не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты получения запроса Арендодателя, если иной срок не установлен Договором или не указан в запросе Арендодателя.
- 5.14.2. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю по его требованию суммы документально подтвержденных расходов, понесенных Арендодателем:
- 5.14.2.1. в связи с рассмотрением Арендодателем просьбы Арендатора о предоставлении согласия Арендодателем на осуществление каких-либо действий по Договору (включая случаи, когда в предоставлении такого согласия отказано или просьба отозвана заявителем);
- 5.14.2.2. в связи с любыми действиями Арендодателя по подготовке к расторжению Договора, когда такое расторжение происходит по причинам, за которые отвечает Арендатор;
- 5.14.2.3. в связи с любыми судебными разбирательствами и исполнением любых судебных решений в связи с любым нарушением Арендатором его обязательств по Договору и/или в связи с расторжением Договора по вине Арендатора.
- 5.15. **Привлечение Иностранной Рабочей Силы**
- 5.15.1. Арендатор обязуется осуществлять свою деятельность на территории Здания/Помещений и, в частности, привлечь для выполнения работ/оказания услуг Иностранную Рабочую Силу в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.07.2002 г. № 115-ФЗ «О Правонах и положении иностранных граждан в РФ» и/или иных применимых нормативных правовых актов, регулирующих привлечение Иностранной Рабочей Силы.
- 5.15.2. В случае привлечения Арендатором Иностранной Рабочей Силы для выполнения работ/оказания услуг на территории Здания/Помещений, Арендатор обязуется в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты соответствующего запроса Арендодателя предоставить Арендодателю надлежащим образом заверенные разрешительные документы на привлечение Иностранной Рабочей Силы, а также документы, подтверждающие право лица, являющегося Иностранной Рабочей Силой, осуществлять трудовую деятельность на территории РФ.
- 5.15.3. Арендодатель вправе в период действия Договора проводить проверки законности пребывания в Здании/Помещении работников Арендатора в любое время. В случае выявления нарушения требований п.п. 5.15.1-5.15.2 Договора Арендодатель незамедлительно направляет информацию о выявленной Иностранной Рабочей Силе и всю имеющуюся у него информацию об Арендаторе, использующем такую Иностранную Рабочую Силу, для проверки в соответствующие Уполномоченные Органы.
- 5.16. **Иные обязательства Арендатора**
- 5.16.1. Арендатор обязуется не нанимать работников Арендодателя и/или работников эксплуатирующей компании Арендодателя для выполнения любой работы и/или предоставления любых услуг на разовой или постоянной основе без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.16.2. Арендатор обязуется не использовать адрес Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора, а также не предоставлять адрес Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) любым лицам, в том числе субарендаторам Арендатора, без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязуется обеспечить прекращение использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора и/или иных лиц в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты прекращения действия Договора.
- 5.16.3. Арендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты наступления соответствующего события письменно уведомить Арендодателя о:
- возбуждении в отношении Арендатора proceedings по делу о банкротстве, признании Арендатора банкротом, а также о начале процедуры ликвидации Арендатора;
 - принятии уполномоченными органами Арендатора решения о реорганизации или ликвидации Арендатора;
 - об аресте имущества и/или банковских счетов Арендатора;
 - об иных правовых воздействиях на Арендатора, которые могут оказать влияние на исполнение Арендатором своих обязательств по Договору.
- 5.16.4. При прекращении действия Договора Арендатор обязуется не позднее даты Акта Возврата предоставить Арендодателю все документы и информацию, необходимые для внесения в Реестр записи о прекращении или расторжении Договора (если применимо).
- 5.16.5. Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней передать в службу охраны Арендодателя в опечатанном виде ключи, магнитные карты и

другие средства доступа в Помещение для хранения.

- 5.16.6. Арендатор обязуется исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Использование Помещений и Здания

- 6.1.1. За исключением случаев, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, Арендодатель обязуется не препятствовать Арендатору пользоваться Помещениями, а также не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора при условии надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору.
- 6.1.2. Арендодатель вправе требовать своевременной и в полном объеме уплаты Арендной Платы и всех других платежей, предусмотренных Договором.
- 6.1.3. Арендодатель вправе вносить изменения в Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Арендатора в одностороннем порядке с уведомлением таких изменений до сведения Арендатора в письменной форме. В случае противоречия между положениями Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Арендатора и Договором Стороны руководствуются положениями Договора.
- 6.1.4. Арендодатель вправе закрывать Места Общего Пользования или вносить изменения в их конструкцию, вносить изменения в инженерные системы и оборудование Здания, при этом данные действия Арендодателя не должны существенно ухудшать условия использования Помещений Арендатором.
- 6.1.5. Арендодатель вправе требовать возмещение убытков, причиненных Арендатором и/или его субарендаторами, агентами, посетителями, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также лицами третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора, вследствие нарушения ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора; несовершенного внесения платежей, предусмотренных Договором; или неисполнения других обязательств по Договору.
- 6.1.6. Арендодатель вправе обеспечивать осуществление технического надзора и контроля за проведением Работ Арендатора, контроля над соответствием действующим нормативным актам работ по текущему ремонту Помещений, выполняемых Арендатором и его подрядчиками, с правом требовать устранения выявленных нарушений и их последствий, а также недопущения их в будущем. Указанные требования Арендодателя являются обязательными для исполнения Арендатором и его подрядчиками, и в случае их неисполнения Арендодатель вправе приостановить вышеуказанные работы на срок до устранения Арендатором и его подрядчиками нарушений и их последствий.
- 6.1.7. Без ущерба другим правам Арендодателя по Договору, а случае причинения Арендатором ущерба Помещениям и/или Зданию Арендодатель вправе по своему усмотрению выполнять работы по устранению указанного ущерба и возмещать с Арендатора стоимость таких работ или удерживать ее из суммы Обеспечительного Платежа.

6.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт

- 6.2.1. В целях поддержания Помещений и Здания в надлежащем состоянии Арендодатель обязан согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности:

6.2.1.1. устранить за свой счет и в разумные сроки непоправности и аварии в сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, теплоснабжения и иных системах Здания, обеспечивающих содержание Помещений в нормальном состоянии, за исключением аварий на городских сетях электроснабжения, водоснабжения и канализации или теплоснабжения, произошедших не по вине Арендодателя;

6.2.1.2. проводить необходимый капитальный ремонт фундамента, крыши, внешних стен, кровельной водосточной системы, несущих конструкций Здания и основных систем отопления Здания, систем вентиляции и кондиционирования воздуха, систем распределения электроэнергии, водопроводных систем, систем дымоходной и пожарной сигнализации и лифтов.

- 6.2.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по обслуживанию и эксплуатации Помещений, систем и оборудования согласно п. 5.4.1 Договора, Арендодатель вправе (по не обязан) после направления Арендатору письменного уведомления с указанием нарушения Арендатором обязательств и установлением разумного срока для устранения указанного нарушения, выполнить работы по обслуживанию Помещений, систем и оборудования своими силами. В этом случае Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы, понесенные Арендодателем в связи с проведением таких работ, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления такого требования Арендодателем.

- 6.2.3. Арендодатель не вправе в течение Срока Аренды производить капитальный ремонт Здания.

6.3. Обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг и Коммунальных Услуг

- 6.3.1. При условии, что Арендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендодатель обязуется с даты начала Срока Аренды и до даты прекращения действия Договора обеспечивать предоставление Эксплуатационных Услуг (за исключением чрезвычайных ситуаций).
- 6.3.2. При условии, что Арендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендодатель будет принимать все разумные усилия для обеспечения предоставления Коммунальных Услуг.
- 6.3.3. Арендодатель не несет ответственность за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими Коммунальные Услуги, либо по иным причинам, не связанным с виновными действиями/бездействиями Арендодателя, а также за ущерб любого рода, являющийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая программное обеспечение. Если

- Арендодателю становится известно о любом предстоящем отключении электроэнергии, водоснабжения, отопления или иных Коммунальных Услуг, Арендодатель обязуется незамедлительно оповестить об этом Арендатора.
- 6.3.4. Арендодатель вправе привлекать по своему усмотрению любое третье лицо, в том числе управляющую компанию, в целях управления Зданием.
- 6.4. Доступ Арендодателя в Помещение**
- 6.4.1. Арендодатель имеет право на доступ в Помещение, а Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю доступ в Помещение:
- 6.4.1.1. с целью показа Помещений в Рабочие Часы Арендодателю с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.2. для осуществления в любое время проверки исполнения Арендатором условий Договора, в том числе целевого использования Помещений, их технического, санитарного и противопожарного состояния с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до момента посещения;
- 6.4.1.3. с целью обслуживания и ремонта Здания, включая инженерные системы, коммуникации и оборудование, обслуживающие это Здание (в том числе, для подключения, установки, обновления, модернизации, ремонта, контроля за их состоянием), остекления, ремонта фасада Здания или внесения изменений в любое принимающее помещение (сооружение) в случаях, когда для указанного обслуживания необходим доступ в Помещение с уведомлением Арендатора за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.4. для позволения техническим специалистам органов технической инвентаризации произвести замеры в целях проведения плановой и внеплановой технической инвентаризации Здания;
- 6.4.1.5. с целью устранения последствий нарушения Арендатором своих обязательств по Договору без предварительного уведомления;
- 6.4.1.6. в случае возникновения любых экстренных ситуаций или угрозы их возникновения, в том числе в случае взрыва, пожара, протечки, неконтролируемого доступа третьих лиц, а иных случаях, угрожающих ущербом имуществу Арендодателя, жизни и здоровью людей в любой момент без предварительного предупреждения.
- 6.5. Распоряжение правами на Помещение и Здание. Передача прав и обязанностей по Договору**
- Арендодатель имеет право продать, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Помещение и Здание (как в целом, так и в части), а также заложить или передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в каждом случае без запроса дополнительного согласия Арендатора, которое дано Арендатором путем подписания Договора.
- 7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ АРЕНДАТОРА**
- 7.1. Общие положения о Работе Арендатора**
- 7.1.1. Арендатор обязуется в течение Срока Аренды не производить Работы

- Арендатора без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 7.1.2. Согласование и осуществление Работ Арендатора производится в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.1.3. Арендодатель вправе потребовать, чтобы все Неотделимые Улучшения, являющиеся результатом несогласованных Работ Арендатора, были удалены Арендатором за его счет и установленный Арендодателем срок. В противном случае, Арендодатель вправе самостоятельно удалить такие Неотделимые Улучшения, а Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю указанные расходы на основании письменного требования Арендодателя.
- 7.1.4. Арендатор выполняет Работы Арендатора своими силами и за свой счет. Во избежание сомнений, стоимость любых Неотделимых Улучшений Помещений, выполненных Арендатором и/или привлеченными Арендатором третьими лицами, возмещению Арендодателем не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендодателя на их проведение.
- 7.1.5. Если выполнение Работ Арендатора требует подготовки Проектной Документации, то после предоставления Арендодателем предварительного письменного одобрения возможности проведения соответствующих Работ Арендатора Арендатор обязан предоставить Арендодателю и согласовать с Арендодателем Проектную Документацию в отношении Работ Арендатора в порядке, предусмотренном и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.1.6. Арендатор вправе приступать к выполнению Работ Арендатора только после согласования Проектной Документации Арендодателем (если это необходимо).
- 7.1.7. Для производства Работ Арендатора Арендатор обязуется заключить договоры подряда с надлежащими подрядчиками, имеющими (если применимо) требуемый в соответствии с действующим законодательством допуск к работам (соответствовать в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске на все виды строительных работ, требующие такого допуска) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендодателем до даты начала осуществления Работ Арендатора.
- 7.1.8. Арендатор обязуется выполнять Работы Арендатора (и обеспечивать выполнение Работ Арендатора подрядчиками Арендатора) следующим образом:
- 7.1.8.1. в соответствии с Проектной Документацией, письменно одобренной Арендодателем (если необходимо);
- 7.1.8.2. на высоком профессиональном уровне, отвечающем разумным требованиям Арендодателя, и с использованием только качественных и новых материалов;
- 7.1.8.3. с соблюдением необходимых мер предосторожности для защиты Здания от ущерба;
- 7.1.8.4. без причинения ущерба, беспокойства или неудобств Арендодателю, его посетителям, клиентам, подрядчикам и субподрядчикам или иным лицам, занимающим либо использующим помещения в Здании;

- 7.1.8.5. в соответствии со всеми необходимыми согласованиями всех компетентных Уполномоченных Органов;
- 7.1.8.6. в соответствии с применимыми законодательствами, применимыми нормативными документами и стандартами, правилами и нормами по технике безопасности и охране труда;
- 7.1.8.7. в соответствии с режимом безопасности и режимом доступа в Здание;
- 7.1.8.8. в соответствии с настоящим Договором, Правилами Проведения Работ Арендатора и в соответствии с дополнительными указаниями Арендодателя и/или (третьих лиц, привлеченных Арендодателем для координации Работ Арендатора).
- 7.1.9. При выполнении Работ Арендатора Арендатор обязан:
- 7.1.9.1. предоставлять Арендодателю и его уполномоченным представителям, подрядчикам и субподрядчикам право на доступ в Помещения (и пребывание в них) в любое время для инспектирования Работ Арендатора, а также испытание механических, электрических или иных систем и оборудования и/или проведения обмеров Помещений (в случае необходимости);
- 7.1.9.2. разрешать доступ в Помещения представителям любых Уполномоченных Органов.
- 7.1.10. В случае необходимости выполнения в рамках Работ Арендатора строительно-монтажных работ и где iniciou осуществление Работ Арендатора Арендатор обязуется обеспечить заключение подрядчиками Арендатора следующих видов договоров страхования и по запросу Арендодателя предоставить Арендодателю копии указанных договоров страхования:
- 7.1.10.1. договор страхования строительно-монтажных рисков;
- 7.1.10.2. договор страхования гражданской ответственности подрядчиков Арендатора перед третьими лицами по обязательствам, возникающим из причинения вреда при проведении строительно-монтажных работ (далее - «вред»);
- 7.1.11. Договоры Страхования, указанные в п. 7.1.10 Договора, должны быть действительными в течение всего срока осуществления Работ Арендатора. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования Арендатор обязан обеспечить заключение нового договора на тех же условиях. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования ранее срока завершения Работ Арендатора, Арендодатель вправе приостановить в Помещениях производство Работ Арендатора до устранения такого нарушения.
- 7.1.12. Лимит ответственности (страховая сумма) по договорам страхования, указанным в п. 7.1.10 Договора, должен быть:
- 7.1.12.1. не менее действительной стоимости строительно-монтажных работ - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.1 Договора;
- 7.1.12.2. не менее рублевого эквивалента 10 000 000 (Десять миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.2 Договора.

33

- 7.1.13. Ни один из договоров страхования, указанных в п. 7.1.10 Договора, не должен предусматривать безусловное частичное освобождение страховщика от выплаты страхового возмещения (безусловную франшизу) более чем на 10 000 (Десять тысяч) Рублей и/или какие-либо специальные отсрочки по выплате страхового возмещения.
- 7.1.14. В случае осуществления Арендатором в Помещениях любых Неотделимых Улучшений без согласования с Арендодателем и/или производства Работ Арендатора, не согласованных с Арендодателем и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации, а также в случае нарушения Арендатором условий Договора и/или Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Арендатора в ходе производства Работ Арендатора, Арендодатель вправе (i) потребовать возмещения изменений в результаты Работ Арендатора и/или возмещения Помещений в состоянии, которое существовало до осуществления указанных работ, а Арендатор обязуется выполнить указанные требования Арендодателя, (ii) приостановить проведение Работ Арендатора и/или ограничить доступ работников и/или исполнителей Арендатора и/или его подрядчиков и Помещений, а также (iii) отказаться от исполнения Договора согласно п. 10.3.3 Договора и потребовать возмещения убытков.
- 7.1.15. Арендатор несет риск случайной гибели, повреждения или утраты оборудования, материалов или инженерных систем, используемых для осуществления Работ Арендатора и/или устанавливаемых им в Помещениях, а также ответственность за ущерб и/или вред, причиненный оборудованием, имуществом, сотрудниками, подрядчиками и представителями Арендатора Арендодателю и третьим лицам.
- 7.1.16. Арендатор несет ответственность за убытки, причиненные Арендодателю в случае неисполнения и/или неисполнения в полном объеме Работ Арендатора, а также в том случае, если они не были предварительно письменно согласованы в порядке, установленном Договором и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.1.17. После завершения Работ Арендатора, результатом которых являются Неотделимые Улучшения, по требованию Арендодателя Стороны обязуются в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты указанного требования подписать документ по форме Арендодателя, содержащий описание состояния Помещений с учетом произведенных Неотделимых Улучшений. Настоящим Стороны договорились, что все произведенные Арендатором в Помещениях Неотделимые Улучшения являются собственностью Арендатора до даты истечения Срока Аренды / прекращения действия Договора.
- 7.1.18. Если иное не согласовано Сторонами, результат Работ Арендатора в соответствии с согласованной Сторонами Проектной Документацией должен быть оформлен (отгласован) в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, а также получение новых документов технической инвентаризации в отношении Помещений с учетом результата Работ Арендатора осуществляется силами Арендодателя, но за счет Арендатора. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю в отношении выполненных Работ Арендатора полный комплект документов, требуемый для согласования результата Работ Арендатора в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, в течение 1 (Одного) месяца с даты соответствующего требования Арендодателя.
- 7.1.19. Во избежание сомнений, Арендодатель не несет ответственность за

34

количество Работ Арендатора и/или Проектной Документации, а также за их соответствие применимому законодательству, строительным нормам и правилам, требованиям Уполномоченных Органов, настоящему Договору или технической документации на Здание.

- 7.2. В целях приведения Помещений в состояние, пригодное для использования Помещений для Разрешенного Использования, Арендатор обязуется своими силами и за свой счет выполнить Отделочные Работы в соответствии с условиями Договора и Правилами Проведения Работ Арендатора.

7.2.1. Помещения передаются Арендодателем Арендатору для шлейф осуществления Отделочных Работ в исходном состоянии.

7.2.2. Арендатор вправе начать осуществление Отделочных Работ в Помещениях после подписания Сторонами Акта Приема-Передачи и выполнения иных условий, предусмотренных настоящим Договором и Правилами Проведения Работ Арендатора.

7.2.3. После завершения Работ Арендатора Арендатор обязуется передать Арендодателю копию исполнительной документации по выполненным Работам Арендатора и копии актов сдачи-приемки выполненных Работ Арендатора (если применимо). По запросу Арендодателя Арендатор обязуется передать Арендодателю также копии сертификатов на материалы и оборудование, а также иные необходимые документы.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Арендодателю по Договору, и том числе Обеспечительный Платеж или платеж за счет погашения или увеличения Обеспечительного Платежа, не был произведен в предусмотренный Договором срок, Арендодатель вправе требовать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 0,5% (Ноль, пять сотых процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Просрочка внесения Арендной Платы на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократное нарушение указанного срока более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней каждое в течение одного и того же года действия Договора является существенным нарушением сроков внесения Арендной Платы.
- 8.2. В случае невозможности оплаты и/или уклонения Арендатора от подписания Акта Приема-Передачи или Акта Возврата согласно пп. 3.1, 3.3 Договора Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере суммы, эквивалентной 100% (Сто процентов) от текущего размера ежедневной Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС и отношении Помещений за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Уплата указанной неустойки не освобождает Арендатора от обязанности принять или соответствующим образом возместить Помещения Арендодателю.
- 8.3. В случае осуществления Арендатором Неотделанных Улучшений без согласования с Арендодателем (п. 7.1.1 Договора) и/или без согласования с Арендодателем Проектной Документации (пп. 7.1.5-7.1.6 Договора) и/или в нарушение согласованной с Арендодателем Проектной Документации, а также в случае нарушения Арендатором условий, указанных в п. 5.11.3 Договора, Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) Рублей (НДС не облагается). В этом случае Арендодатель также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.
- 8.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в пп. 7.1.7, 7.1.10-7.1.12 Договора, Арендодатель вправе взыскать с

Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 10 % (Десять процентов) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы (НДС не облагается). В этом случае Арендодатель также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.

- 8.5. В случае нарушения Арендатором своих обязательств, указанных в п. 5.6 Договора, а также в случае уменьшения Арендатором обязательства по обеспечению прекращения использования адреса Помещений и качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора и/или иных лиц согласно п. 5.16.2 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 1 % (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый календарный день неисполнения Арендатором любого из указанных обязательств (НДС не облагается). Оплата неустойки, указанной в настоящем пункте Договора касательно обязательств Арендатора согласно п. 5.6 Договора, не лишает Арендодателя права расторгнуть Договор в соответствии с п. 10.3.5 Договора.

8.6. В случае нарушения Арендатором условий, указанных в пп. 5.3.3, 5.3.5, 5.3.11, 5.3.12, 5.3.1, 5.8.3, 5.12.1, 5.12.3, 5.16.5 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждое нарушение (НДС не облагается). В случае нарушения Арендатором условий, указанных в пп. 13.6 и 15.10 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 0,5% (Пять сотых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС.

8.7. В случае просрочки предоставления Арендатором Арендодателю документов, указанных в Приложении № 4 и необходимых для государственной регистрации Договора и реализации Дополнительного Соглашения № 1, а также документов, указанных в п. 7.1.18 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 1% (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы по Договору без учета НДС за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается).

8.8. В случае наложения Уполномоченными Органами или третьими лицами на Арендодателя штрафных санкций в связи с несоблюдением Арендатором требований действующего законодательства и/или нормативных правовых актов в процессе осуществления им своей деятельности в Помещениях и/или нарушением Арендатором обязательств по Договору (в том числе, обязательств, связанных с установкой и эксплуатацией информационных вывесок), согласно статье 406.1 Гражданского кодекса РФ Арендатор обязуется на основании письменного требования Арендодателя возместить Арендодателю имущественные потери в размере, эквивалентном размеру штрафных санкций, наложенных на Арендодателя.

8.9. В случае отказа Арендодателя от исполнения Договора в одностороннем порядке и соответствии с п. 10.3 Договора Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере: (i) суммы, эквивалентной текущему размеру Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной 2 без учета НДС за 1 (Один) месяц (НДС не облагается); (ii) суммы Обеспечительного Платежа в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты нарушения Арендодателем соответствующего требования.

8.10. В случае нарушения Арендатором условий, указанных в пп. 5.3.19.1, 5.3.19.2, 5.3.19.3, 5.3.19.4 Договора Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере

- рублевого эквивалента 15 000 (Пятнадцать тысяч) Рублей (НДС не облагается).
- 8.11. Если Арендатор не исполняет письменное требование Арендодателя об устранении иных допущенных Арендатором нарушений условий Договора в течение указанного в данном требовании срока, то Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от текущего размера ежемесячной Платежной Арендной Платы без учета НДС за каждый день просрочки исполнения письменного требования Арендодателя (НДС не облагается).
- 8.12. Помещения должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток. В случае не обеспечения Арендатором указанного доступа ответственность за несвоевременную ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный, в том числе третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварии несет исключительно Арендатор.
- 8.13. В случае причинения по вине Арендодателя вреда имуществу Арендатора, возмещению подлежат только реальный ущерб (статья 15 Гражданского Кодекса РФ). Обязанность Арендодателя возместить Арендатору реальный ущерб возникает только при соблюдении следующих условий:
- 8.13.1. Арендатор в письменной форме уведомил Арендодателя о факте причинения вреда в срок не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента обнаружения указанного факта с предложением Арендодателю составить соответствующий акт, фиксирующий факт причинения вреда;
 - 8.13.2. не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента уведомления Арендатором Арендодателя о факте причинения вреда (п. 8.13.1 Договора) Сторонами составлен акт обследования имущества, которому причинен вред, с подтверждением факта причинения вреда Арендодателем и указанием пострадавшего такого вреда. В случае необоснованного уклонения/отказа Арендодателя от подписания указанного акта, Арендатор вправе составить указанный акт в одностороннем порядке;
 - 8.13.3. В случае если Стороны не придут к соглашению касательно суммы причиненного ущерба, Арендатор обязуется в срок не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты составления Сторонами акта согласно условиям п. 8.13.2 Договора, предоставить Арендодателю экспертное заключение, составленное специализированной организацией, привлеченной Арендатором по согласованию с Арендодателем, об оценочной стоимости восстановительных работ в отношении имущества, которому причинен вред, в течение 2 (Два) экземпляра акта, фиксирующего объем и размер ущерба.
- 8.14. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Помещений, которые были оговорены им при заключении Договора, изложены в Акте Приема-Передачи и/или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Помещений.
- 8.15. Арендодатель не несет ответственность за какие-либо убытки или ущерб или имущественно или бесхозяйство, причиненные Арендатору какими-либо коммунальными службами, энергоснабжающими организациями и иными службами (или их подразделениями) в результате проведения ремонтных работ, благоустройства, работ в отношении коммуникаций.
- 8.16. Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором за убытки или причинение бесхозяйства Арендатору в ходе выполнения Арендодателем ремонта, отделки, улучшения и других работ в Здании, независимо от того, являются такие работы капитальным ремонтом или нет. Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором за реальный ущерб и упущенную выгоду, причиненные Арендатору в ходе выполнения другими арендаторами помещений Здания ремонта, отделки, улучшения и других работ. При этом Арендодатель приложит все усилия для того, чтобы такие работы проводились арендаторами в соответствии с Правилами Пользования Зданием и Промышлен Проведение Работ Арендатора.
- 8.17. Арендодатель не гарантирует, что Коммунальные Услуги: (а) будут предоставляться без перебоев, и Арендатор принимает возможность перебоев или приостановки предоставления любой Коммунальной Услуги по причинам вне обоснованного контроля Арендодателя и освобождает Арендодателя от ответственности за подобные перебои или приостановку, или (б) будут отключать конкретным зданием или потребностям Арендатора.
- 8.18. Арендодатель не несет ответственность за ущерб, причиненный Арендатору или иным лицам в период пользования Помещениями, Зданием и прилегающей к Зданию территорией:
- 8.18.1. в связи с авариями (включая любой ущерб, нанесенный водой, снегом, штормовым ветром, ураганом, голом, жаром, неисправностью электропроводки, систем пожаротушения, сантехники, систем отопления и кондиционирования воздуха), за исключением случаев, когда такие аварии возникли вследствие виновных действий Арендодателя;
 - 8.18.2. в результате любых действий или бездействий Арендатора, других арендаторов, посетителей и иных лиц, занимающих или использующих Здание.
- 8.19. Арендатор вправе входить с Арендодателем, а Арендодатель обязуется уступить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере, эквивалентную текущему размеру ежемесячной Платежной Арендной Платы и Переменной Арендной Платы 2 пропорционально площади Помещений, использование которых невозможно в связи с наступлением указанных ниже обстоятельств, за один день действия данных обстоятельств:
- 8.19.1. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 (Пятьдесят) % и более от площади Помещений) электричества, водоснабжения по причинам, не зависящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня срока действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
 - 8.19.2. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) отопление в зимний период по причинам, не зависящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
 - 8.19.3. невозможность использования Арендатором всех Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с отсутствием доступа в Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади

Помещений) или причинением ущерба Зданию и/или Помещениям по обстоятельствам, связанным с иной Арендацией, в течение 2 (двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (двух) календарных дней с момента их возникновения).

В случае возникновения любого из обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора:

- Арендатор обязуется немедленно письменно уведомить Арендодателя о факте возникновения указанного обстоятельства с предложением Арендодателю составить соответствующий акт о невозможности использования Помещений (их части);
- Сторонами немедленно составляется Акт, в котором Стороны фиксируют факт возникновения указанного обстоятельства (причину невозможности использования Помещений (их часть), дату его возникновения и площадь соответствующей части Помещений, использование которой невозможно вследствие наступления указанного обстоятельства. В случае, если Арендодатель необоснованно уклонится и/или откажется от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Арендатору обоснованных причин отказа в письменном виде, Арендатор имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание указанного акта считается согласованным обеими Сторонами;
- Арендатор обязуется ежедневно направлять Арендодателю письменное уведомление о факте действия обстоятельства, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Неустойка подлежит возмещению исключительно в период действия указанных выше обстоятельств на условиях согласно настоящему пункту Договора.

Во избежание сомнений, Арендатор не вправе использовать и целях Разрешенного Исполнения указанные в Акте Помещения (их часть). В противном случае, Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя уплаты неустойки в отношении данной части Помещений.

В случае несоблюдения вышеуказанной процедуры Арендатор не вправе требовать, а Арендодатель не обязан уплачивать неустойку согласно условиям настоящего пункта Договора.

Моментом прекращения действия обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора, является приведение Помещений в состояние, пригодное для использования в соответствии с Разрешенным Исполнением. Факт пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Исполнением подлежит фиксации Сторонами путем подписания соответствующего акта. В случае если Арендатор уклонится и/или откажется от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Арендодателю обоснованных причин отказа в письменном виде, Арендодатель имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание данного акта считается согласованным обеими Сторонами. В случае не достижения Сторонами согласия касательно факта пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Исполнением, любая из Сторон вправе своим ходом и за свой счет обеспечить предоставление экспертного заключения, составленного специализированной организацией, касательно пригодности/непригодности использования Помещений в соответствии с Разрешенным Исполнением.

Обязательство Арендодателя по уплате неустойки согласно настоящему пункту

Договора подлежит прекращению путем зачета в счет встречного одностороннего требования Арендодателя по уплате Арендатором Арендной Платы.

- 8.20. Все суммы неустоек, убытков, возмещения потерь должны быть уплачены виновной Стороной в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней со дня предъявления потерпевшей Стороной соответствующего письменного требования с указанием оснований и приложением подтверждающих документов (если применимо), если иное не указано в Договоре или в соответствующем требовании об уплате.
- 8.21. Если сумма неустойки или штрафа определена в Договоре в рублевом эквиваленте Доллара США, то для расчетов суммы неустойки или штрафа используется курс Банка России, установленный на дату направления Арендодателем соответствующего письменного требования.
- 8.22. Ответственность Сторон по Договору ограничивается возмещением исключительно реального ущерба. Упущенная выгода Сторон не подлежит возмещению.
- 8.23. Уплата Арендатором любой неустойки не лишает Арендодателя права требовать возмещения в полной сумме реального ущерба, причиненного ему соответствующим неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Арендатором.
- 8.24. Уплата любой неустойки по Договору не освобождает Сторону от выполнения лежащих на ней обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.
- 8.25. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока его действия.
- 8.26. За неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.27. Вся ответственность, в части штрафов, пеней, неустоек и возмещения убытков в рамках Договора, принимает на себя ООО Управляющая компания «Резиденция Инвестиции» (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, действующее в качестве доверительного управляющего ИПИФ «Краснопресненский».

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием Обстоятельств Непреодолимой Силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства Непреодолимой Силы.
- 9.2. Стороны, заявляющие о наличии Обстоятельств Непреодолимой Силы, обязаны в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после начала действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое уведомление должно содержать информацию о характере Обстоятельств Непреодолимой Силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность выполняющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.
- 9.3. После прекращения действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, Сторона, заявлявшая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении. Если Сторона, сославшись на действие Обстоятельств Непреодолимой Силы, не исполнит или с задержкой исполнит другую

Сторону о начале или о прекращении действия Обязательства Непродежной Силы, то она будет нести ответственность перед другой Стороной за убытки, вызванные непосредственно таким же извещением или задержкой в извещении.

- 9.4. Наличие и продолжительность Обязательства Непродежной Силы подтверждается торгово-промышленной запиской или иным соответствующим уполномоченным органом или организацией.
- 9.5. Если действие Обязательства Непродежной Силы продолжается более 3 (Трех) месяцев или выносятся постановления для продолжения о том, что извещение или воздействие Обязательства Непродежной Силы продлится более 3 (Трех) месяцев, или если Обязательство Непродежной Силы представляет собой массовые извещения в применимое законодательство, Стороны обязуются немедленно вступить в добросовестные переговоры в целях согласования таких извещений к Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязательств по Договору минимально близким и предсказуемым при заключении Договора образом.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения к Договору действительны только при условии их письменного оформления и подписания надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 10.2. Договор подлежит досрочному прекращению в следующих случаях:
- 10.2.1. по соглашению Сторон;
- 10.2.2. по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством РФ;
- 10.2.3. по инициативе Арендатора, в связи с виновным поведением Арендодателя в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.11.6. Договора.
- 10.3. В соответствии со статьей 450.1 Гражданского Кодекса РФ Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае:
- 10.3.1. Однократного использования Арендатором Помещений (их части) не по назначению, указанному в п. 5.3.1 Договора.
- 10.3.2. Существенного ухудшения состояния Помещений.
- 10.3.3. Осуществления Арендатором в Помещениях Неотделимых Улучшений, не согласованных с Арендодателем и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации и/или в нарушение согласованной Проектной Документации, с нарушением Арендатором условий Договора и/или Правил Проведения Работ Арендатора в ходе производства Неотделимых Улучшений.
- 10.3.4. Нарушения Арендатором сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором (в том числе, но, не ограничиваясь этим, Арендной Платой, Обязательного Платежа, платежей в счет возмещения суммы Обязательного Платежа или в связи с увеличением суммы Обязательного Платежа), на срок более чем 10 (Десяти) Рабочих Дней или неоднократного (два раза и более) нарушения указанных сроков более чем на 3 (Пять) Рабочих Дней каждое в течение одного и того же года срока действия Договора.
- 10.3.5. Невыполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором условий п.п. 5.6, 5.9.1, 5.9.2, 5.12.1 и 5.12.3 Договора.
- 10.3.6. Не предоставления Арендатором Арендодателю всех документов и

информации, необходимых для государственной регистрации Договора и решения Довольнительского Соглашения №1, в течение более 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты истечения срока, предусмотренного п. 11.3 Договора.

- 10.3.7. Возбуждения в отношении Арендатора производства по делу о банкротстве, признания Арендатора банкротом, ликвидации в соответствии с действующим законодательством или принятия уполномоченными органами Арендатора решения о реорганизации/ликвидации Арендатора.
- 10.4. В случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6, 10.3.7 Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное требование об устранении выявленного нарушения с указанием срока его устранения. В случае если Арендатор не устраняет выявленное нарушение в срок, указанный в требовании Арендодателя, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора. Договор считается прекратившим свое действие на основании, предусмотренном в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6 Договора, с даты указанной в направленном Арендодателем Арендатору письменном уведомлении об одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора.
- 10.5. Договор считается прекратившим свое действие на основании, предусмотренном в п.п. 10.3.4 и 10.3.7 Договора, с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя об одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора или в иной срок, указанный Арендодателем в таком уведомлении.
- 10.6. В случае указания Арендатора от получения письменного требования и/или уведомления Арендодателя, указанного в п.п. 10.4 и 10.5 Договора, такое требование/уведомление направляется Арендатору согласно условиям п. 13.4 Договора. Требование и/или уведомление об отказе от исполнения Договора считается полученным Арендатором согласно условиям п. 13.4 Договора, а Договор считается прекратившим свое действие с даты согласно условиям п. 13.4 Договора, или с даты, указанной в уведомлении Арендодателя.
- 10.7. Стороны вправе требовать в суде расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, при условии направления другой Стороне письменного уведомления с указанием разумного срока для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, который должен составлять не менее 15 (Пятнадцати) дней с даты направления такого уведомления.
- 10.8. В последний день срока действия Договора Стороны обязаны провести сверку расчетов и подписать акт сверки расчетов или иной документ, в котором указаны суммы, подлежащие оплате Сторонами друг другу после прекращения действия Договора. Суммы, причитающиеся соответствующей Стороне по результатам сверки расчетов, должны быть уплачены в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания акта сверки расчетов или иного документа, если иное не предусмотрено Договором.
- 10.9. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от их обязанностей по Договору, связанных с обеспечением и передачей Помещений и проведения взаиморасчетов, в том числе оплаты пеней, штрафов, неустоек.

11. СРОК АРЕНДЫ

- 11.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует по дату истечения Срока Аренды по Договору, если не будет прекращен ранее в соответствии с условиями настоящего Договора. Окончание срока Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств, которые не были исполнены и/или были исполнены Арендатором ненадлежащим образом и/или от ответственности за нарушение Договора.

- 11.2. Срок Аренды по Договору начинается с Даты Начала и устанавливается по 22 октября 2016 г. включительно.
- 11.3. Арендатор обязуется в дату подписания Договора и Дополнительного Соглашения №1 предоставить Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения №1 (Приложение №4 к Договору).
- 11.4. В случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, указанных в пункте 10.3 Договора, один раз и более в течение Срока Аренды Арендатор не имеет преимущественного перед третьими лицами права на заключение договора аренды Помещений на новый срок. При условии (i) надлежащего исполнения Арендатором всех условий Договора и (ii) направления Арендатором Арендодателю письменного уведомления о намерении Арендатора заключить договор аренды Помещений на новый срок не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты истечения Срока Аренды, Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещений на новый срок на новых условиях, которые будут предложены Арендодателем. Стороны обязуются согласовать указанные условия договора аренды Помещений и подписать договор аренды/дополнительное соглашение к Договору заключению аренды Помещений на новый срок не позднее, чем за 3 (Три) месяца до даты истечения Срока Аренды. В противном случае, преимущественное право Арендатора на заключение договора аренды Помещений на новый срок прекращается.
- 11.5. Настоящим Арендодатель возмещает против использования Арендатором Помещений после истечения Срока Аренды, за исключением случаев надлежащего выполнения Сторонами условий, предусмотренных п. 11.4 Договора). Во избежание сомнений, любая просрочка Арендатора в освобождении и передаче Помещений Арендодателю не будет являться продлением Срока Аренды.

12. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 12.1. Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 12.2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения Договора, подлежат передаче на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

13. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Все уведомления, направляемые Сторонами по Договору или в связи с ним, совершаются в письменной форме, составляются на русском языке, подписываются соответствующей Стороной и вручаются под роспись лично в руки либо направляются курьерской почтой или заказным письмом с уведомлением о вручении и с отпиской шлюющей по следующему адресу:

13.1.1. Арендодатель:

Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
Внимание: Генерального директора
Тел./Факс: 8 (495) 786-81-20
Эл. почта: red-mos@red-mos.ru

Арендатор:

Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Запорожская, д. 13, строение 43
Внимание: Ассесса Андрея Алексеевича

Тел./Факс: Телефон 8 (495) 937-72-61 (секретарь), 8 (499) 244-07-53 (бухгалтерия)

Эл. почта: dolgaleva@meri.ru

13.2. Уведомления считаются надлежаще доставленными:

- 13.2.1. при вручении лично – в момент вручения под роспись работнику Стороны-адресата или лицу, действующему от имени Стороны-адресата; при этом подписанным подтверждением доставки будет являться подпись лица, получившего документ, указание даты получения и доставки лица, получившего уведомление;
- 13.2.2. при отправке уведомления курьерской почтой – в дату, указанную в уведомлении о вручении;
- 13.2.3. при отправке уведомления почтой заказным письмом с уведомлением о вручении – в дату, указанную в уведомлении о вручении, или в дату, указанную в п. 13.4 Договора.
- 13.3. Уведомление, направленное способами, указанными в п.п. 13.2.1-13.2.3 Договора, будет считаться полученным также в случаях, если его вручение Стороне-адресату оказалось невозможным и связи с отсутствием Стороны-адресата по адресу, указанному в п. 13.1 Договора (или в уведомлении Стороны-адресата об изменении адреса, направленном в порядке, указанном в п. 13.6 Договора) либо такой адрес оказался неверным, вымышленным либо несуществующим.
- 13.4. В случае уклонения Стороны-адресата от получения уведомления Сторона-отправитель направляет его Стороне-адресату по почте заказным письмом. Уведомление считается полученным Стороной-адресатом по истечении 6 (Шести) календарных дней с даты его отправления.
- 13.5. Уведомления могут быть предварительно направлены по факсу или электронной почте для информационных целей по номерам и адресам, указанным в п. 13.1 Договора, что, однако, не считается надлежащей подачей уведомления по Договору.
- 13.6. Стороны обязуются в письменной форме уведомлять друг друга обо всех изменениях реквизитов, указанных в п. 13.1 Договора, в течение 7 (Семи) Рабочих Дней с даты их изменения. При нарушении указанной обязанности все обязательства и действия Сторон, исполненные/осуществленные по старым реквизитам, считаются выполненными/осуществленными надлежащим образом.

14. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

- 14.1. На дату подписания Договора Арендатор представляет следующие заверения об обстоятельствах:
- 14.1.1. Арендатор является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 14.1.2. Арендатор не находится в состоянии несостоятельности или признания банкротства, не имеет неисполненных денежных обязательств и в отношении Арендатора не ведется наблюдение и не применяется иная процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;
- 14.1.3. Арендатор получил все предусмотренные применимым законодательством и учредительными документами Арендатора разрешения, одобрения и/или согласия, необходимые для заключения и исполнения Договора;
- 14.1.4. Заключение и исполнение Договора не приведет к нарушению Арендатором требований законодательства, положений каких-либо договоров,

- соглашений, судебных запретов и/или постановлений, обязательных для Арендатора, либо положений учредительных документов Арендатора;
- 14.1.5. Арендатору не известно о существовании какого-либо текущего или потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны Уполномоченных Органов или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Арендатором Договора.
- 14.2. На дату подписания Договора Арендодатель предоставляет следующие заверения об обстоятельствах:
- 14.2.1. Арендодатель является юридическим лицом, наделяющим образцом созданием и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 14.2.2. Арендодатель не находится в состоянии ликвидации, банкротства или временного прекращения исполнения денежных обязательств, и отношении Арендодателя не введено наблюдение и не применяется иная процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;
- 14.2.3. Арендодатель получил все предусмотренные применимым законодательством разрешения, одобрения и/или соглашения, необходимые для заключения и исполнения Договора;
- 14.2.4. Арендодателю не известно о существовании какого-либо текущего или потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны Уполномоченных Органов или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Арендатором Договора.
- 14.3. Если какое-либо из заверений об обстоятельствах, указанных в пп. 14.1 и 14.2 Договора, окажется недостоверным, записанным или неточным, Стороны, предоставившие такие заверения об обстоятельствах, согласно статье 431.2 Гражданского Кодекса РФ обязаны возместить другой Стороне по ее требованию причиненные этим убытки.

15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 15.1. Договор вместе с Приложением к нему представляет собой исчерпывающую договоренность между Сторонами в отношении его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку и договоренности между Сторонами.
- 15.2. Договор имеет обязательную силу для соответствующих правопреемников Сторон.
- 15.3. Арендатор настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен о состоянии Помещений и согласен принять Помещения в том виде, в котором они находятся.
- 15.4. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Стороны считали бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрытия бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работ для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.
- Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:
- (а) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации; и/или информации стала общедоступной;

- (б) своим оффшоризированным лицам;
- (в) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в связи с арендой Помещений;
- (г) банку или иному финансовому учреждению;
- (д) любым Уполномоченным Органам (включая налоговые органы) и мере, требуемой применимым законодательством;
- (е) в суде или арбитражном суде и рамках судебного или арбитражного разбирательства, имеющего обязательную силу для такой Стороны, в той мере, в какой предоставление такой информации необходимо в соответствии с применимым законодательством;
- (ж) применительно к Арендодателю – имеющимся или потенциальным кредиторам и инвесторам, а также потенциальным покупателям Здания.

При нарушении указанных обязательств нарушением Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки (с учетом условия, предусмотренного в п. 8.23 Договора).

- 15.5. Стороны настоящим подтверждают, что Договор подписывается надлежаще уполномоченными лицами и Стороны выполнили все требования законодательства РФ в отношении заключения Договора.
- 15.6. Если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора, каждая Сторона несет ответственность за свои обязательства за свой счет.
- 15.7. За исключением случаев, указанных в п. 9.5 и 15.9 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора (определение которых дано в статье 451 Гражданского кодекса РФ), включая резкое изменение курса валют, не является основанием для изменения или расторжения Договора любой из Сторон.
- 15.8. Арендатор обязан по запросу Арендодателя в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения указанного запроса предоставить нотариально заверенные копии (i) учредительных документов со всеми изменениями и свидетельствами о регистрации данных изменений в учредительные документы; (ii) свидетельства о внесении государственной записи в ЕГРЮЛ и приложения ОГРН; (iii) свидетельства о государственной регистрации общества, выданного уполномоченным органом; (iv) свидетельства о постановке на налоговый учет; (v) решения (протокола) о назначении исполнительного органа Арендатора и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор от имени Арендатора; (vi) заверенные копии лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором в Помещениях, при условии, что данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию (сертификации) в соответствии с действующим законодательством РФ; (vii) список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета на оплату от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора и подписью уполномоченного лица, а также иные документы.
- 15.9. Если любое условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным, недействительным или неприменимым по любой причине решением суда или иным образом, то такое недействительность, недействительность или неприменимость не повлияет и не препятствует заключению, действительности и применению остальных условий и положений настоящего Договора. Стороны обязуются предпринять действия по внесению дополнений, изменению или замене всех действительных или действующих положений таковых действительных и законных положений, которые обеспечат максимально возможное достижение планируемого Сторонами экономического результата без пересмотра любых

коммерческих или иных существенных условий настоящего Договора.

- 15.10. При изменении места нахождения и соответствии с учредительными документами или банковских реквизитов Стороны, указанных в Договоре, такая Сторона обязана в течение 7 (Семи) Рабочих Дней в письменной форме уведомить другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новое местонахождение и/или новые реквизиты. В противном случае, ссылка на место нахождения, указанное в Договоре, или действующие переводы, совершенные по банковским реквизитам, указанным в Договоре, считаются совершенными надлежащим образом.
- 15.11. Заключение Сторонами настоящего Договора является добровольным и Стороны подтверждают, что условия Договора являются справедливыми (т.е. не являются обременительными ни для одной из Сторон и не нарушают баланс интересов Сторон) и не являются кабальными для Сторон.
- 15.12. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ.
- 15.13. Договор заключен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
- 15.14. Следующие приложения являются неотъемлемой частью Договора:

- | | |
|-----------------|---|
| Приложение № 1 | Копия поэтажного плана |
| Приложение № 2 | Форма Акта Приема-Передачи |
| Приложение № 3 | Форма Акта Возврата |
| Приложение № 4 | Документы, необходимые для регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1 |
| Приложение № 5 | Перечень Эксплуатационных Услуг |
| Приложение № 6 | Требования к страхованию |
| Приложение № 7 | Форма Акта Осмотра |
| Приложение № 8 | Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности |
| Приложение № 9 | Проект Дополнительного Соглашения |
| Приложение № 10 | Правила Проведения Работ Арендатора |

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:
 ЗАО «Красная Роза 1875»
 ОГРН 1027704010003
 ИНН 7704247102
 КПП 774901001
Местонахождение:
 Юр. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, стр. 44
 Почт. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, стр. 44
Банковские реквизиты:
 Р/с 4070281000020008869
 Банк: ПАО «Сбербанк России»
 К/с 30101810400000000225 и ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России
 БИК 044525225

От имени Арендодателя:

Арендатор:
 ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
 ОГРН 1057747030000
 ИНН: 7703551413
 КПП 770301001
Местонахождение:
 Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13
Банковские реквизиты:
 Р/с 40701810500000011752
 Банк: ВТБ 24 (ПАО)
 К/с 30101810100000000716
 БИК 044525716

От имени Арендатора:

47

Ю «Красная Роза 1875»

А.А. Давыдов
 Генеральный директор
 ООО «Красная Роза 1875»

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
 Закрытый паевой инвестиционный фонд
 недвижимости «Краснопресненский»

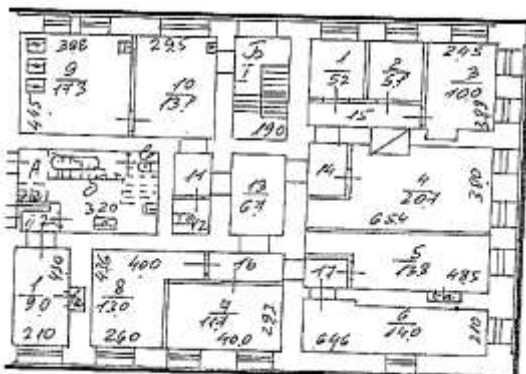
А.А. Давыдов
 Генеральный директор
 ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
 Закрытый паевой инвестиционный фонд
 недвижимости «Краснопресненский»

48

Приложение № 1
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА

ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 19, флигель 8.



ЛИСТ № 1 СОГЛАСОВАНО:

ин Арендодателя:

расшир. Роза 1875»

Генеральный директор
Роза 1875»

От имени Арендатора:

ООО «УК «Росинвестинвест» ЛУ.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости и коммунального хозяйства

А.А. Аска

Генеральный директор

М.П.

ИНВЕСТИЦИОННО-ОЦЕНОЧНОЕ

УЧРЕЖДЕНИЕ

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

ОЦЕНКА

Приложение № 2
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

к Договору аренды нежилых помещений № [•]

от [•] г.

г. Москва

г. [•] [•] [•]

Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Тирасова Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, и

[ИЛЮСТРИРУЮЩЕЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [Генерального директора] [•], действующего на основании [Устава], далее совместно именуемые «Стороны»,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – «Акт») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [•] от [•] [•] [•] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 3.1 Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения общей площадью [•] ([•]) кв.м, расположенные на [•] этаже здания по адресу: [•], помещения [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «Помещения»).
2. Помещения обеспечены:
3. Арендатор настоящим подтверждает, что он удовлетворен результатами проведенного им осмотра Помещений, и что Помещения передаются в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендодатель считается надлежащим образом исполнившим обязанности по передаче Помещений Арендатору.
4. Претензий к состоянию и обеспеченности Помещений Арендатор не имеет.
5. [В дату подписания настоящего Акта Стороны сняли показания счетчиков Коммунальных услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:

• счетчик электричества № [•]	показания [•];
• счетчик холодного водоснабжения № [•]	показания [•];
• счетчик горячего водоснабжения № [•]	показания [•];
• [счетчик [•] № [•]	показания [•];

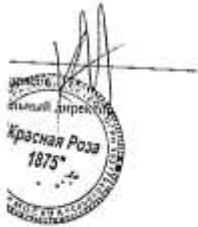
Арендатор получил от Арендодателя [•] ([•]) комплект ключей от Помещений, термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.

Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Лист № 1 к Акту - Материалы фотофиксации состояния Помещений (на [•])

ПОДПИСИ СТОРОН

Имя Арендодателя:
«Красная Роза 1875»



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»



51

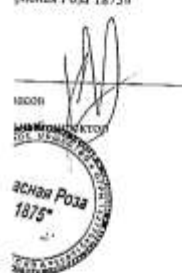
[Приложение № 1
к Акту приема-передачи нежилых помещений от [•] г.
к Договору аренды нежилых помещений № 367/А от «23» ноября 2015 г.

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ СОСТОЯНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

[прилагается фотографии]

Лист № 2 СОГЛАСОВАНО:

Имя Арендодателя:
«Красная Роза 1875»



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»



52

Приложение № 3
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (ВОЗВРАТА)
к Договору аренды нежилых помещений № [•] от [•] г.

- г. Москва _____ 20__ г.
- Закрывающее акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тинькова Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и
- [ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [Генерального директора] [•], действующего на основании [Устава], далее совместно именуемые «Стороны»,
- составили настоящий акт возврата («Акт Возврата») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [•] от [•] г. («Договор»), а именно:
- Стороны настоящим подтверждают, что в соответствии с п. 3.3 Договора, Арендатор передает, а Арендодатель принимает указанные помещения, общей площадью [•] ([•]) кв.м, расположенные на [•] этаже здания по адресу: [•], помещение [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «Помещения»).
 - На момент подписания настоящего Акта Возврата Помещения находятся в следующем состоянии: [дополнить описание Помещений].
 - Акт осмотра Помещений с перечнем выявленных недостатков Помещений (подписан одновременно с настоящим Актом/не подписан – указать нужное)
 - В дату подписания настоящего Акта Возврата Стороны сняли показания счетчиков Коммунальных Услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:

• счетчик электричества № [•]	показания [•];
• счетчик холодного водоснабжения № [•]	показания [•];
• счетчик горячего водоснабжения № [•]	показания [•];
• [счетчик [•] № [•]	показания [•];
 - Все термины и определения, используемые в настоящем Акте Возврата с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.

этот Акт Возврата составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Имя:	Арендатор:
•]	[•]
П/И [•]	ОГРН [•]
Имя/Фамилия [•]	ИНН/КПП [•]
Имя/Фамилия:	Местонахождение:
Имя/Фамилия:	[•]
Имя/Фамилия:	Банковские реквизиты:
Имя/Фамилия:	р/счет [•]
Имя/Фамилия:	к/сч [•]
Имя/Фамилия:	к/сч [•]
Имя/Фамилия:	БИК [•]

и Арендодатель:	От имени Арендатора:
«Красная Роза 1875»	[•]
	И
	[ФИО]
Генеральный директор	[УКАЗАТЬ ДОЛЖНОСТЬ]
	МП

ЛИСТ № 3 СОГЛАСОВАНО:

и Арендодатель:	От имени Арендатора:
«Красная Роза 1875»	ООО «КК «Реальные инвестиции Д.У. Закрывающий инвестиционный фонд закрытого типа «Краснопресненский»
Генеральный директор	А.А. Астахов
	Генеральный директор
	МП

Приложение № 4
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

**ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА В
РЕДАКЦИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1**

(со стороны Арендатора)

Оригинал нотариально удостоверенной доверенности, выданной Арендатором представителю Арендодателя для представления интересов Арендатора в Регистрирующем Органе при государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1;

Нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации Арендатора;

Нотариально заверенная копия устава Арендатора со всеми изменениями и дополнениями;

Нотариально заверенная копия свидетельства о постановке Арендатора на учет в налоговом органе;

В случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются генеральным директором Арендатора: копия решения уполномоченного органа Арендатора о назначении генерального директора Арендатора, заверенная подписью генерального директора и печатью Арендатора; в случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются представителем Арендатора по доверенности – нотариально удостоверенная доверенность, выданная представителем Арендатора (нотариально удостоверенная копия);

Экзemplар или нотариально удостоверенная копия документа об одобрении сделки со заключению Договора (с учетом Дополнительного Соглашения № 1) уполномоченными органами управления Арендатора (если необходимо);

Выписное поручение, подтверждающее оплату Арендатором государственной пошлины за государственную регистрацию Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1;

Иные документы по запросу Арендодателя.

КЕИМЕ № 4 СОГЛАСОВАНО:

имени Арендодателя:

«Красная Роза 1875»

просим
Генеральный директор
1875
1875

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
незакрытого типа «Красногосненский»

А.А. Абрам
Генеральный директор
М.П. «УК «Реальные инвестиции» Д.У.

55

Приложение № 5
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ УСЛУГ

для на управление и администрирование Здания.

инженерное обслуживание и эксплуатация центральных инженерных систем Здания до их расширения эксплуатационной ответственности между Арендодателем и договором и в рамках эксплуатационной ответственности Арендодателя.

инженерное обслуживание и эксплуатация механизмов доступа (шлагбаумы, ворота) на территорию и Зданию территорию.

уборка и уборка Мост Общего Пользования, в том числе, мытье фасадов и окон здания Здания не менее 2 (Два) раз в год (за исключением уборки строительного мусора, образовавшегося в результате проведения Работ Арендатора и иных работ, выполняемых Арендатором, мебельной упаковочной тарой) в период с 9.30 до 18.30 по рабочим дням (включая Часы Арендодателя).

одежда, дезинфекция, дезинсекция и дератизация проводится с предварительным извещением времени с Арендатором.

уборка и вывоз снега, льда и мусора с прилегающей к Зданию территории (за исключением строительного мусора, образовавшегося в результате проведения Работ Арендатора и иных работ, выполняемых Арендатором, мебельной упаковочной тарой) в Часы Арендодателя.

техническая безопасность и служба безопасности (7 дней в неделю, 24 часа в сутки), в числе видеонаблюдения, контроль доступа в Здание.

служба приема посетителей в Рабочие Часы Арендодателя.

содержание и содержание зеленых насаждений, благоустройство прилегающей территории и/или разбивка плутов в Местах Общего Пользования Здания.

техническая и функционирование круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.

служебное оборудование пожарной и охранной сигнализации (за исключением сообщений) и круглосуточное обеспечение наблюдения за Зданием. В понятие наблюдение за Зданием входит:

наличие дежурного на пульте с централизованной охранной, пожарной сигнализацией и видеосистемой наружного наблюдения Здания;

обеспечение пропускного режима в Здании;

наружное наблюдение за Зданием по видеосистеме. В случае обнаружения попыток незаконного проникновения в Здание – вызов правоохранительных органов; в случае обнаружения аварийных или иных чрезвычайных ситуаций в Здании – вызов соответствующих служб или аварийных служб.

и/или утилизация ртутногазовых ламп.

КЕИМЕ № 5 СОГЛАСОВАНО:

имени Арендодателя:

«Красная Роза 1875»

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд

56



57

Приложение № 6
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

1. Общие положения

В течение срока действия Договора Арендатор обязан за свой счет и в своих интересах обеспечивать (i) страхование имущества Арендатора (результата Помещения Улучшений и иного имущества Арендатора) от всех видов рисков, а также (ii) страхование гражданской ответственности Арендатора перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц в соответствии со стандартной рыночной практикой.

2. Страхование имущества Арендатора

- 2.1. Договоры страхования имущества Арендатора должны включать страхование (i) результата Неотделимых Улучшений Помещений, а также (ii) имущества Арендатора, расположенного в Помещении и/или Здании (включая мебель, устройства, оборудование и транспортные средства Арендатора) на случай уничтожения и/или повреждения от всех видов рисков, в том числе, пожар, наводнение, затопление, кража (включая кражу со взломом Помещений) и ограбления, а также террористические акты (по согласованию Сторон) («Договоры Страхования Имущества»).
- 2.2. Арендатор должен являться единственным выгодоприобретателем по Договорам Страхования Имущества.
- 2.3. Договоры Страхования Имущества должны быть заключены на полную восстановительную стоимость имущества, в том числе, среди прочего, с учетом оплаты любых работ и услуг, которые могут потребоваться в связи с таким восстановлением (включая затраты на финансирование и непредвиденные расходы).
- 2.4. Договоры Страхования Имущества не должны устанавливать франшизу более 10000 (Десяти тысяч) Рублей и (или) какое-либо специальное отсрочку по выплате страхового возмещения, если только иное не будет предварительно согласовано с Арендодателем.
- 2.5. Арендодатель не несет ответственность за любые убытки, ущерб или расходы, которые, в соответствии с настоящим разделом Приложения № 6 подлежат покрытию за счет страхования имущества Арендатором (даже если Арендатор не заключил Договоры Страхования Имущества) и, в том числе, Арендодатель не несет ответственность за любые убытки, ущерб или расходы, связанные с транспортными средствами, принадлежащими посетителям или сотрудникам Арендатора, пользующимися зоной парковки.

3. Страхование гражданской ответственности Арендатора

- 3.1. Арендатор обязуется обеспечить наличие страхования гражданской ответственности Арендатора перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц («Договор Страхования Ответственности») со страховой суммой не менее суммы, минимальной 10 000 000 (десять миллионов рублей) за каждой страховой случай.

Договор Страхования Ответственности должен распространяться на обязательства в связи с причинением физического вреда, повреждением или уничтожением имущества третьих лиц, за которое Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ или на основании Договора.

Договор Страхования Ответственности должен, в том числе, распространяться на хозяйственную деятельность Арендатора и его подрядчиков (либо Арендатор должен обеспечить, чтобы его подрядчики применяли соответствующую политику), связанную с занятием и/или использованием Помещений.

4. Договор Страхования Ответственности не должен устанавливать франшизу более 10 000 (Десяти тысяч) Рублей и (или) какие-либо исключительные отсрочки по выплате страхового возмещения, если только оно не будет предварительно согласовано с Арендодателем.

5. В случае причинения ущерба результатам Отделочных Работ и иных Работ Арендатора Арендатор обязуется как можно в более короткий срок возместить результаты Отделочных Работ и иных Работ Арендатора, используя все ассигновки, полученное по договорам страхования Арендатора, и ассигновки на соответствующие суммы за счет своих собственных средств.

Обязанности Арендатора к страхованию Арендатора

3.1. Арендатор обязуется заключить Договоры Страхования Имущества и Договор Страхования Ответственности («Договоры Страхования») с одной или несколькими финансово устойчивыми и солидными страховыми компаниями, предварительно письменно одобренными Арендодателем, и поддерживать Договоры Страхования в силе в течение всего срока действия Договора. Во избежание сомнений, страховая компания для целей заключения договоров страхования имущества, указанных в подпункте (ii) пункта 2.1 настоящего Приложения не требует предварительного согласования Арендодателя.

4.2. В отношении каждого вида страхования, которое должно быть обеспечено Арендатором в соответствии с условиями Договора, Арендатор обязан предоставить Арендодателю (i) Договоры Страхования (включая соответствующие страховые полисы); (ii) правила страхования и отношения каждого вида страхования; (iii) документы, подтверждающие уплату Арендатором соответствующей страховой премии по Договорам Страхования. Копии указанных документов предоставляются Арендатором в течение 10 (Десяти) дней с даты подписания Акта Приема-Передачи и впоследствии при изменении условий или замене Договоров Страхования без перерыва в сроках покрытия между окончанием срока действия одного договора и началом срока действия другого договора.

Прочие обязанности Арендатора в части страхования

3.1. Арендатор обязуется не предпринимать действий/бездействий, которые могут повлечь за собой недействительность Договоров Страхования или отказ (полный или частичный) в выплате страховой суммы по Договорам Страхования;

3.2. Арендатор обязуется незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем на следующий рабочий день с момента как это стало известно Арендатору, уведомлять Арендодателя о нарушении Помещений/Здания и о наступлении иных событий, обладающих признаками страховых рисков по Договорам Страхования;

59

3.3. При наступлении страховых случаев, предусмотренных Договором Страхования Имущества и приведших к ухудшению состояния Помещений, Арендатор обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента наступления страхового случая организовать проведение восстановительных работ в Помещениях в полном объеме силами подрядчика, согласованного с Арендодателем.

3.4. При любом повреждении Помещений, Арендатор обязуется:

- Принять все возможные меры по предотвращению или уменьшению ущерба и по спасению имущества;
- Предоставить представителям Арендодателя и/или представителям страховой компании возможность проводить осмотр или обследование поврежденного имущества, исследование и установление причин и размера ущерба, участвовать в мероприятиях по уменьшению ущерба и спасению застрахованного имущества;
- По требованию Арендодателя предоставлять ему в письменном виде всю информацию, необходимую для оценки размера и причинных повреждений или гибели застрахованного имущества;
- Сохранить пострадавшее имущество в том виде, в котором оно оказалось после повреждения;
- Оказывать Арендодателю любое необходимое содействие и предоставлять все документы, необходимые и требующиеся страховой компанией в целях оформления страхового акта и выплаты страхового возмещения.

3.5. Арендатор обязуется не совершать действий и/или бездействия, препятствующих в соответствии с условиями Договоров Страхования осуществлению выплаты страхового возмещения по ним или влекущих аннулирование Договоров Страхования. В случае если сумма страхового возмещения по любому из Договоров Страхования будет меньше суммы убытков Арендодателя или третьих лиц, понесенных по вине Арендатора, либо в случае если такие убытки не покрываются Договором Страхования, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с момента предъявления Арендатору письменного требования о возмещении суммы убытков с приложением счета и документов, подтверждающих указанные убытки.

3.6. Арендатор обязан в течение 2 (Двух) Рабочих Дней сообщить Арендодателю обо всех существенных изменениях в Помещениях, в том числе в внесении изменений в средства пожарной защиты, охраны, а также в другие меры безопасности. Под внесением изменений в средства пожарной защиты, охраны, а также в другие меры безопасности подразумеваются следующие:

- Полное или частичное отключение любой-либо из установленных и перечисленных далее систем безопасности на срок более 2 (Двух) календарных дней: автоматическая пожарная сигнализация с датчиками, расположенными в Помещениях, электронная система оповещения о пожаре, камеры видеонаблюдения, охранная сигнализация;
- Отмена круглосуточной охраны Помещений;
- Замена существующих систем безопасности или их дополнение новыми системами.

60

- 1.7. Арендатор обязуется не нарушать установленные законами, локальными актами или иными нормативными актами правила и нормы пожарной безопасности, охраны Помещений и ценностей, безопасности проведения работ или иные аналогичные нормы;
- 1.8. Арендатор обязуется нести единичную ответственность перед соответствующими страховщиками за уплату всех страховых премий и франшизы (если применимо), предусмотренных Договорами Страхования;
- 1.9. Арендатор обязуется соблюдать все условия договоров страхования Арендодателя и все требования страховщиков Арендодателя;
- 5.10. Арендатор обязуется уведомлять Арендодателя в письменном виде о стоимости всех изменений, дополнений или изменений, которые Арендатор или его субарендаторы планируют в Помещениях до начала соответствующих работ;

(каждый от субарендатора)

Договоры Страхования должны содержать положения, не допускающие суброгацию (ст. 965 ГК РФ) или иной переход в страховой компании права на получение возмещения от Арендодателя или от эксплуатирующей компании (ООО «КР Сервис», юридический адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 11, корп. 2, ИНН 7704676408, ОГРН 1087746142340), их сотрудников и правопреемников в отношении ущерба или гибели имущества по случаям, предусмотренным Договорами Страхования, даже если ущерб или гибель стали результатом действия или бездействия любого из перечисленных лиц (за исключением случаев умышленного причинения убытков любым из перечисленных лиц). Если отказ от суброгации невозможно установить в отношении исключительно Арендодателя и вышеназванной эксплуатирующей компании, то в Договоре Страхования должен быть предусмотрен полный отказ от суброгации.

УЖЕ НЕ № 6 СОГЛАСОВАНО:

имени Арендодателя:

«Красная Роза 1875»

Тарасов
Генеральный директор



От имени Арендатора:

ООО «УК «Решающие инвестиции» Д.У.
Закранный паевой инвестиционный фонд
наделенный статусом «Краснопресненский»

А.А. Арсенов
Генеральный директор



ФОРМА АКТА ОСМОТРА

АКТ ОСМОТРА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

«Договору аренды нежилых помещений № [•] от [•] г.

г. Москва

«•» «•» 20•• г.

Закранный акционерный общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и

[ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [•], действующего на основании [•], далее совместно именуемые «Стороны»,

составили настоящий акт осмотра нежилых помещений в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [•] от [•] г. (далее – «Договор») о нижеследующем («Акт»):

1. Стороны произвели осмотр следующих нежилых помещений общей площадью [•]([•]) кв.м расположенных по [•] этаж здания, расположенного по адресу: [•], помещение [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «Помещения»).
2. По результатам осмотра Помещений Сторонами выявлены следующие недостатки Помещений («Недостатки»):

3. Составленный Сторонами перечень работ по устранению Недостатков:

Согласованный Сторонами расчет стоимости работ по устранению Недостатков:

Арендатор обязуется устранить Недостатки Помещений в срок _____.

Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

_____ /
Д.А. Тарасов
Генеральный директор
МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:
ЗАО «Красная Роза 1875»

_____ /
Генеральный директор
ЗАО «Красная Роза 1875»

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У. Замкнутый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноярский»

_____ /
А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У. Замкнутый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноярский»

_____ /
А.А. Асеев

Генеральный директор
МП

Приложение № 8

к Договору аренды нежилых помещений

№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
		АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
1.	АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
1.1.	Уборка внешней территории	Арендодатель	
1.2.	Уборка снега	Арендодатель	
1.3.	Внешнее и внутреннее освещение	Арендодатель	
	Уборка мусора:		
1.4.	Сортируемый мусор и его утилизация (картон, пластик, бумага и пр.)	Арендодатель	Сбор и установление места и время для вывоза
1.5.	Вывоз и утилизация радио-аккумуляторных батарей и др. технического оборудования/запчастей		Арендатор
1.6.	Строительный мусор, оставшийся после реконструкции, отделки, ремонта Помещения		Арендатор
1.7.	Дезинфекция и дезинсекция	Арендодатель в здании	Арендатор в границах арендуемого помещения
1.8.	Охрана окружающей среды и предоставление экологической информации	Арендодатель	
2.	СЛУЖБА БЕЗОПАСНОСТИ		
2.1.	Внутренняя служба безопасности		Арендатор в границах арендуемых помещений
2.2.	Служба безопасности на внешней территории	Арендодатель	
3.	ТЕХНИЧЕСКОЕ		

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	ОБСЛУЖИВАНИЕ		
3.1.	Фасады и витрины, включая оборудование на фасадах	Арендодатель в части фасада здания	Арендатор в части витрин арендуемого помещения и своего оборудования на фасаде
3.2.	Вертикальные поверхности, стеклянные перегородки и витрины	Арендодатель в части наружного остекления витрин	Арендатор в части внутреннего остекления витрин
3.3.	Антивандальные двери / рольставни	отсутствуют	отсутствуют
3.4.	Двери, часть охранной сигнализации	Арендодатель в части наружных дверей периметра здания	Арендатор в части внутренних дверей арендуемого помещения
3.5.	Эвакуационные двери из помещений арендаторов в служебном помещении	Арендодатель	
3.6.	Водооточные трубы и желоба	Арендодатель	
3.7.	Контроль за температурой и потреблением	Арендодатель на узлах учета и контроля Здания	Арендатор внутри помещения на своих узлах учета и контроля
3.8.	Электроснабжение внутри Помещения		Арендатор
3.9.	Трансформаторы и распределители	Арендодатель	
3.10.	Система электроснабжения, электрооборудование, главные распределительные щиты Центра	Арендодатель	
3.11.	Системы электроснабжения, электрораспределительные щиты, электрооборудование, кабельные каналы и кабельные коробки Помещения Арендатора		Арендатор
3.12.	Внутреннее и внешнее (подключенные к фасаду / выходы на выходе) светильники здания	Арендодатель	Арендатор в части на входе относительно

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
3.13.	Внутреннее и внешнее светильники Помещения Арендатора		Арендатор
3.14.	Аварийное освещение здания	Арендодатель	
3.15.	Аварийное освещение Помещения Арендатора		Арендатор
3.16.	ДГУ (дизель-генераторные установки), обслуживающие здание	отсутствует	отсутствует
3.17.	Электрические низковольтные установки - здание	Арендодатель	
3.18.	Электрические низковольтные установки - Помещение Арендатора		Арендатор
3.19.	Блоки бесперебойного питания здания	отсутствуют	
3.20.	Блоки бесперебойного питания в Помещении Арендатора		Арендатор
	Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха (HVAC)		
3.21.	Система HVAC здания (исключая оборудование систем охлаждения/отопления)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.22.	Система вентиляции	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
	Санитарные системы (водоснабжение, канализация, водотеплоснабжение, лифтовая канализация)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.23.	Система хозяйственного водоснабжения	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.24.	Отопительное оборудование (бойлеры) для хозяйственного горячего водоснабжения	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
3.25.	Насосы вне Помещений	отсутствуют	отсутствуют
3.26.	Насосы внутри Помещений	отсутствуют	отсутствуют
3.27.	Основные запорные клапаны на базовых системах здания	Арендодатель	
3.28.	Все запорные клапаны, система трубопроводов и санитарные устройства, установленные Арендатором после точек подключения к базовым системам здания		Арендатор
3.29.	Водоотведение (система конденсата)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.30.	Водоподготовка (адаптация)	отсутствует	
3.31.	Сбросы в канализацию	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
	Системы общей и пожарной безопасности		
3.32.	Система пожарной сигнализации (включая кабели и периферийное оборудование)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	Арендатор в границах арендуемого помещения
3.33.	Система оповещения о пожаре (включая кабели и периферийное оборудование)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	Арендатор в границах арендуемого помещения
3.34.	Водяная (спринклерная) система пожаротушения	Арендодатель (спринклерное пожаротушение отсутствует)	
3.35.	Сливная пожарная насосов и пожарные трубопроводы	Арендодатель	
3.36.	Системы газового и порошкового пожаротушения	отсутствует	
3.37.	Дополнительное противопожарное оборудование - огнетушители	Арендодатель в части МОП	Арендатор в границах арендуемого помещения
3.38.	Пожарные рукава и барабаны, в т.ч.	Арендодатель в части МОП	Арендатор в границах

67

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	внутренние клапаны		арендуемого помещения
3.39.	Система дымоудаления	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.40.	Противопожарные заслонки	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.41.	Система охранной сигнализации	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.42.	Система контроля доступа	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.43.	Система защиты от наводнения	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.44.	Система охранного видеонаблюдения	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	

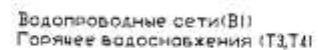
ЭСКИЗЫ К АКТУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

ЭСКИЗ № 1
Электросети



68

Консолидация (К1)



От имени Арендодателя:

«Красная Роза 1875»



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции ДУ»
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости и машиностроительного

☐

А.А. Асеев

Генеральный директор



Приложение № 9

к Договору аренды нежилых помещений

№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ПРОЕКТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ

Дополнительное соглашение к

к Договору аренды нежилых помещений № [•]

от [•] г.

с

« » 201 г.

так: акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и
упомянутое в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным
регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения
иссу: 119021, г. Москва, ул. Тимуро Фрунзе, дом 11, имеющее в дальнейшем
владелец, в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и
ЮЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и
упомянутое в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным
регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу:
имеющее в дальнейшем «Арендатор», и лице [•], действующего на основании [•],
совместно именуемые «Стороны»,

внн поставили дополнительное соглашение № [•] (далее – «Соглашение») к договору
аренды нежилых помещений № [•] от [•] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

Частным Стороны договорились по окончании срока аренды по Договору установить
новый срок аренды, и именно: с [•] г. по [•] г.

Все прочие условия Договора остаются неизменными, за исключением изменений,
внесенных Соглашением.

Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

Соглашение заключается в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую
юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Подписи и реквизиты Сторон:

От имени Арендодателя:

Красная Роза 1875»

подпись

заведующий директор

От имени Арендатора:

[•]

[•]

[ФИО]

[Должность]

МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Горка» 1750



От имени Арендатора:

ООО «УК «Роснефть-инвестиция» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Роснефть-инвестиция»



Приложение № 10
к Договору аренды нежилых помещений
№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ АРЕНДАТОРА

I. СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ НА МОМЕНТ ПЕРЕДАЧИ АРЕНДАТОРУ

1. Арендодатель передает Арендатору Помещение в состоянии и порядке, предусмотренном настоящим Договором и Актом Приема-Передачи.
2. Арендатор вправе самостоятельно и за свой счет выполнять Работы Арендатора, в том числе, ремонтные работы в Помещении, либо с привлечением для этих целей сторонних организаций.

II. ПРОЕКТИРОВАНИЕ РАБОТ АРЕНДАТОРА И ОФОРМЛЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Арендатор обязан использовать исключительно проекционную и подлинную организацию, имеющую или необходимую в соответствии с действующим законодательством РФ допуск (состоять в СРО и иметь соответствующее свидетельство о допуске на все виды строительных работ, требующим такого допуска) на проведение тех видов работ, которые предполагается проводить в Помещении (если применимо) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендодателем до начала Работ Арендатора.
2. Арендатор заблаговременно до начала Работ Арендатора предоставляет Арендодателю рабочий архитектурный проект Работ Арендатора для получения письменного согласия Арендодателя на общие архитектурные изменения (акселерацию). Предоставленные проекты должны соответствовать установленным в РФ санитарным нормам и правилам и иным нормативным актам РФ, а также учитывать лимиты по всем видам коммунальных и энергетических ресурсов, выделенных Арендодателем для Помещения.
3. Требования к чертежам и спецификациям для согласования с Арендодателем:
 - 3.1. Полотняный план в масштабе М-100, в том числе: архитектурный чертеж Помещения с расположением перегородок, окон и дверей с указанием применяемых отделочных материалов; объем Работ Арендатора (спецификации); технологический чертеж с разбивкой всего технологического и офисного оборудования; чертежи системы инженерного обеспечения (отопления и кондиционирования; электротехнической и слаботочной сети; водоснабжения и канализации – и случае если будут оборудованы дополнительные санитарные узлы; пожарной сигнализации и т.д.) в полном объеме; конструктивный чертеж по перегородкам;
 - 3.2. Детали, в том числе: разрезы, с четким разъяснением всех предлагаемых методов строительства и материалов; ведомость отделки помещений с указанием применяемых отделочных материалов; таблица дверей;

- 3.3. План потолка, в том числе: карие подвесного потолка; расположение светильников; расположение вентиляционных решеток; расположение других деталей, закрепленных на потолке или проходящих сквозь него; тип потолочной системы и отделки; расположение нишей доступа к вентиляционным установкам здания;
- 3.4. План сантехнического оборудования (при установке дополнительных санитарных узлов), в том числе: расположение трубопроводов водоснабжения; расположение унитазов, раковин, моек, ванн и т.д.; аксонометрическая схема системы водоснабжения и канализации; план размещения технологического оборудования;
- 3.5. План механической части, в том числе: расположение, тип и размеры кондиционеров с использованием конденсаторной воды или вентиляторов, если таковые требуются; расположение вентиляторов, спецификация оборудования; расчеты нагрузки по теплоснабжению, вентиляции и кондиционированию;
- 3.6. Проект электропроводки, в том числе: план расположения электропроводов; освещение проводов и кабелей; расположение электрических и телефонных розеток; освещение; односторонняя схема электроснабжения;
4. В случае если вышеуказанные проектные документация и проводимые на основании нее работы требуют обязательного согласования, утверждения и (или) получения разрешения в соответствующих государственных органах, Арендатор обязан получить самостоятельно все необходимые разрешения и согласования (в частности, Санэпидемстанции, Госжилонадзора МЧС, Энергонадзора) и предоставить Арендодателю согласованную проектную документацию в Помещении не позднее даты окончания Работ Арендатора.
5. Любые вносимые Арендатором изменения в архитектурный проект или проект инженерных коммуникаций могут быть реализованы только с письменного согласия Арендодателя. В случае если эти изменения влекут за собой необходимость новых согласований в уполномоченных государственных органах, то Арендатор обязан получить такие согласования самостоятельно.
6. Арендатор может присутствовать при выполнении Работ Арендатора только после получения согласия Арендодателя на выполнение Работ Арендатора, и также получения всех необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ согласований с уполномоченными государственными органами РФ.
7. Арендатор вправе начать выполнение следующих работ:
 - a) мобилизацию подрядчика в Помещениях (при этом проживание исполнителей работ в Помещениях исключено);
 - b) доставка строительных и отделочных материалов и оборудования в Помещение;
 - c) обшивка ГКЛ внешних стен Здания и стен ядра Здания;
 при выполнении Арендатором следующих условий:
 - (i) наличие Арендатором своих обязательств по страхованию;
 - (ii) разработка Арендатором проекта производства работ на выполнение перечисленных выше работ в подпунктах a) – c) и отсутствии у Арендодателя замечаний к данному проекту производства работ;
 - (iii) предоставления Арендатором гарантийного письма с указанием календарных дат предоставления на рассмотрение Арендодателю всей проектной документации.
8. После завершения Работ Арендатора Арендатор обязан предоставить Арендодателю один экземпляр исполнительной документации по вышеуказанным инженерным и строительным работам с необходимыми согласованиями уполномоченных

государственных органов,

III. Порядок проведения Работ Арендатора

1. Арендатор согласовывает с Арендодателем срок и время проведения Работ Арендатора в Помещении в письменной форме. Арендатор обязан обеспечить, чтобы проведение вышеуказанных работ не мешало нормальному пользованию Зданием другими арендаторами и владельцами прилегающих помещений и соседних зданий, в том числе не создавало шума и вибрации, и осуществлялось преимущественно за пределами рабочего времени.
2. До начала Работ Арендатора Арендатор обязан предоставить Арендодателю заверенные копии свидетельства о допуске подрядчика на проведение всех видов работ, которые предполагается осуществлять в Помещении (если применимо); документ о страховании гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (при этом страховая сумма должна составлять не менее 10 000 000 (десяти миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда), а также документ о страховании строительно-монтажных рисков на сумму не менее 10 000 000 (десяти миллионов) рублей; список фамилий и телефонов руководящих работников подрядчика (и субподрядчиков).
3. Работы Арендатора должны проводиться в соответствии с требованиями компетентных государственных органов и нормативных актов РФ и указанными Арендодателем по организации работ. Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Помещением и/или Зданием при проведении Работ Арендатора.
4. Арендатор и (или) его подрядчик обязаны проводить Работы Арендатора только на основании составленной с Арендодателем Проектной Документации.
5. Арендатор и (или) его подрядчик должны использовать при проведении Работ Арендатора только сертифицированные материалы.
6. Арендодатель обязан предоставить Арендатору и (или) его подрядчику информацию о скрытых трубопроводах, проводке и т.д., установленных над, под или внутри Помещений, а Арендатор и (или) его подрядчик подтвердить получение вышеуказанной информации.
7. Арендатор обязуется строго следовать указаниям Арендодателя по подключению инженерных систем Помещений к системам жизнеобеспечения Здания (вентиляции, кондиционирования, электрической сети, телефонным кабелям, пожарной сигнализации и т.д.) и осуществлять указанное подключение только в присутствии представителя Арендодателя.
8. Вывоз строительного мусора, образовавшегося в результате Работ Арендатора в Помещении, обеспечивается Арендатором за свой счет и осуществляется в нерабочее время. Расположение контейнеров в обязательном порядке согласуется с Арендодателем.
9. На время проведения в Здании Работ Арендатора для персонала работников подрядчика Арендатора используется выход во внутренний двор Здания и соответствующая лестница. Использовать лифт для переноски строительных материалов и строительного мусора запрещается.
10. По окончании Работ Арендатора, в том числе работ по монтажу инженерных сетей, проводки, Арендатором и (или) его подрядчиком, составляются акты освидетельствования скрытых работ, акты замера сопротивления изоляции, акты испытаний инженерных установок и т.д., которые подписываются Арендатором (заказчиком), подрядчиком Арендатора и Арендодателем.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закранный паевой инвестиционный фонд
недвижимости в Красноярском крае



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1 К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

Москва

«23» ноября 2015 г.

крытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и
действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным
зарегистрированным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по
адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем
арендодатель, в лице Генерального директора Тарасова Дмитрия Александровича, действующего
основании Устава, и

ищество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закранный
паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноярский», юридическое лицо,
регистрационное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под
новым государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030006, с местом
нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем
арендатор, в лице Ассена Андрея Александровича, действующего на основании Устава, далее
известно именуемое «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

составили Стороны намерены внести изменения в отдельные положения Договора аренды нежилых
помещений № 367/А от «23» ноября 2015 г. («Договор Аренды»), Стороны заключили настоящее
дополнительное соглашение № 1 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. ИЗМЕНЕНИЯ

Дополнить статью 1 Договора Аренды «Определения и правила толкования» термином «Дата
Индексации» в следующей редакции:

«Дата Индексации» означает дату Индексации Ставки Постоянной Арендной Платы, Ставки
Переменной Арендной Платы 2 и Обеспечительного Платежа, которая наступит по истечении
12 (Двенадцати) месяцев с Даты Начала.»

Дополнить статью 1 Договора Аренды «Определения и правила толкования» термином
«Индексация» в следующей редакции:

«Индексация» означает индексацию Ставки Постоянной Арендной Платы, осуществляемую в
порядке, указанном в п. 4.4 Договора, и/или индексацию Ставки Переменной Арендной Платы
2, осуществляемую в порядке, указанном в п. 4.5.3 Договора, и/или индексацию
Обеспечительного Платежа, осуществляемую в порядке, указанном в п. 4.11.9 Договора»

Изложить п. 4.4 Договора Аренды в следующей редакции:

«4.4. Постоянная Арендная Плата

4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование

4.4.1.1. в период с «23» ноября 2015 г. по «31» мая 2016г. на основании Ставки
Постоянной Арендной Платы, составляющей 11 890 (Одиннадцать тысяч
восьмисот девяносто) Рублей, кроме того НДС в соответствии с
действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади
Помещений в год.

В период с «23» ноября 2015 г. по «31» мая 2016г. размер ежемесячной
Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 232 449,5 (Двести
тридцать две тысячи четыреста сорок девять целых и 5/10) Рублей, кроме
того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2. в период с 01 июня 2016 г. на основании Ставки Постоянной Арендной
Платы, составляющей 32 013, 39 (Тридцать две тысячи тридцать целых и
39/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим

1

законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год.

В период с 01 июля 2016 г. по дату истечения Срока Аренды размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 623 861, 77 (Шестьсот двадцать пять тысяч восемьсот шестьдесят один рубль и 77/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

- 4.4.2. В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, текущий размер Ставки Постоянной Арендной Платы автоматически увеличивается на 9 % (Девять процентов) от текущего размера Ставки Постоянной Арендной Платы, действующей в соответствующий период времени Срока Аренды.

Увеличение размера Ставки Постоянной Арендной Платы в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

- 1.4. Изложить п. 4.5.3 Договора Аренды в следующей редакции:

«4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг, а также возмещение Расходов Арендодателя и рассчитывается на основании Ставки Переменной Арендной Платы 2, составляющей 7 000 (Семь тысяч) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год.

Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 136 850 (Сто тридцать шесть тысяч восемьсот пятьдесят) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 в отношении Помещений подлежит автоматическому увеличению на 9 % (Девять процентов) от текущей Ставки Переменной Арендной Платы 2 действующую на дату изменения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

В случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Зависа и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Зависа и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения

2

дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключения такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.»

- 1.5. Дополнить Договор Аренды п. 4.11.9 в следующей редакции:

«4.11.9 В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды размер Обеспечительного Платежа подлежит автоматическому увеличению пропорционально увеличению размера Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 в отношении Помещений исходя из того, что размер Обеспечительного Платежа должен составлять эквивалент Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 в отношении Помещений за 1 (Один) месяц по ставкам, действующим в соответствующий период Срока Аренды. Арендатор обязуется производить соответствующую доплату в счет Обеспечительного Платежа не позднее чем в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с Даты Индексации и выставлении Арендодателем счета на оплату.»

- 1.6. Изложить п. 10.1 Договора Аренды в следующей редакции:

«10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения к Договору действительны только при условии их письменного оформления, подписания надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон и государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства.»

- 1.7. Дополнить ст. 10 Договора Аренды п. 10.10 в следующей редакции:

«10.10. Расходы, связанные с государственной регистрацией дополнительных соглашений к Договору или соглашения о расторжении Договора (если применимо), несет Сторона, по инициативе которой вносятся изменения или прекращается действие Договора.»

- 1.8. Изложить п.п. 11.1 и 11.2 Договора Аренды в следующей редакции:

«11.1. Договор вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц – с даты государственной регистрации и действует по дату истечения Срока Аренды, если не будет прекращен ранее в соответствии с условиями настоящего Договора. Окончание срока Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств, которые не были исполнены и/или были исполнены Арендатором ненадлежащим образом и/или от ответственности за нарушения Договора. При этом Стороны соглашались, что в соответствии со статьей 425 Гражданского Кодекса РФ условия настоящего Договора будут распространяться на отношения Сторон, возникающие с даты подписания Договора.

11.2. Срок Аренды по Договору начинается с Даты Начала и устанавливается по 22 ноября 2020 г. включительно.

2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- 2.1. Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц – с даты государственной регистрации. При этом Стороны соглашались, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникающие с даты подписания Договора Аренды.

- 2.2. Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Арендодателю все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также (ii) «чистовый» документ с отметкой банка Арендатора об исполнении, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора Аренды в редакции Соглашения.

3

2.3. Арендодатель обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также платежного документа, подтверждающего оплату вышеуказанной государственной пошлины, переслать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

2.4. В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Два) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

3. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.

3.2. Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.

3.3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды.

3.4. Настоящее Соглашение заключено в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ЗАО «Красная Роза 1875»

ОГРН 1027704010003

ИНН 7704247102

КПП 774901001

Местонахождение:

Юр. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44

Почт. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810000020008869

Банк ПАО «Сбербанк России»

Ю/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ

Московского ГТУ Банка России

БИК 044525225

Арендатор:

ООО «УК «Реальные инвестиции»

ОГРН 1057747030000

ИНН 7703551413

КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13

Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810500000011732

Банк ВТБ 24 (ПАО)

К/с 30101810100000000716

БИК 044525716

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

П. Д. Тихонов

Генеральный директор

ЗАО «Красная Роза 1875»

1875

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрепленный инвестиционный фонд
акций и облигаций «Москвитинский»

П. А. А. Асеев

Генеральный директор

М.П. «Реальные инвестиции»

«01»

«01»

«01»

«01»

«01»

«01»

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

№ 367/А от «23» ноября 2015 г.

г. Москва

60.1/60.1/905.16

«04» марта 2016 г.

Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Гревцевой Марины Александровны, действующей на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

поскольку Стороны намерены внести изменения в отдельные положения Договора аренды нежилых помещений № 367/А от «23» ноября 2015 г. («Договор Аренды»), Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. ИЗМЕНЕНИЯ

1.1. Изложить п. 4.4 Договора Аренды в следующей редакции:

«4.4. Постоянная Арендная Плата

4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование Арендатором Помещениями и рассчитывается:

4.4.1.1. В период с 23 ноября 2015 г. по 12 июля 2016 г. - на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 11 890 (Одиннадцать тысяч восемьсот девяносто) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с 23 ноября 2015 г. по 12 июля 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещения составляет 232 449,5 (Двести тридцать две тысячи четыреста сорок девять целых и 5/10) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2. В период с 13 июля 2016 г. по Дату Индексации - на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 32 013,39 (Тридцать две тысячи тринадцать целых и 39/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с 13 июля 2016 г. по Дату Индексации размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещения составляет 625 861,77 (Шестьсот двадцать пять тысяч восемьсот шестьдесят одна целая и 77/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.2. В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, текущий размер Ставки Постоянной Арендной Платы автоматически увеличивается на 9 % (Девять процентов) от текущего размера Ставки Постоянной Арендной Платы, действующей в соответствующий период времени

1

Срока Аренды.

Увеличение размера Ставки Постоянной Арендной Платы в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.»

2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- 2.1. Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц – с даты государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Соглашения.
- 2.2. Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Арендодателю документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Соглашения, а также (ii) платежный документ с отметкой банка Арендатора об исполнении, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения.
- 2.3. Арендодатель обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Соглашения, а также платежного документа, подтверждающего оплату вышеуказанной государственной пошлины, передать Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
- 2.4. В том случае если в целях государственной регистрации Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Соглашение, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Соглашения.

3. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 3.2. Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3.3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды.
- 3.4. Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
 ЗАО «Красная Роза 1875»
 ОГРН 1027704010003
 ИНН 7704247102
 КПП 774901001
Местонахождение:
 Юр. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
 Фрунзе, д. 11, стр. 44
 Почт. адрес: 119021, г. Москва,
 ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44

Арендатор:
 ООО «УК «Реальные инвестиции»
 ОГРН 1057747030000
 ИНН 7703551413
 КПП 770301001
Местонахождение:
 Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 4070281000020008869
 Банк ПАО Сбербанк
 К/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ
 Московского ГТУ Банка России
 БИК 044525225

От имени Арендодателя:
 ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Гревцева
 Генеральный директор
 МП



Банковские реквизиты:

Р/с 40701810500000011752
 Банк ВТБ 24 (ПАО)
 К /с 30101810100000000716
 БИК 044525716

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
 Закрытый паевой инвестиционный фонд
 недвижимости «Краснопресненский»



А.А. Асеев
 Генеральный директор
 МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3

к Договору аренды нежилых помещений

№ 367/А от 23 ноября 2015 г.

г. Москва

* ____ * ____ 2020 г.

Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимуровская, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Белозерова Максима Николаевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноярский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1037747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 3-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Алексея Андреевича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

руководствуясь положениями части 4 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 96-ФЗ (в ред. от 08.06.2020 г.) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предпринимательства и ликвидации чрезвычайных ситуаций»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 (далее – «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № 367/А от 23 ноября 2015 г. (далее – «Договор Аренды») о нижеследующем:

- Настоящим Стороны договорились изменить пункт 11.2 Договора, изложив его с 01 июля 2020 года в следующей редакции:

«11.2. Срок Аренды по Договору начинает исчисляться Датой Начала, и устанавливается по 31 декабря 2021 г. включительно».

- Стороны договорились внести изменение в пункт 4.4 Договора (включая подпункты 4.4.1, 4.4.1.1, 4.4.1.2, 4.4.2), изложив его в следующей редакции с 01 июля 2020 года:

«4.4. Постоянная Арендная Плата

4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование Арендатором Помещениями и рассчитывается:

4.4.1.1. В период с 01 июля 2020 года по 22 ноября 2020 года включительно - на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 38 411,08 (Тридцать восемь тысяч четыреста одиннадцать целых и 08/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с 01 июля 2020 г. по 22 ноября 2020 года включительно размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещения составляет 730 936,68 (Семьсот тридцать тысяч девятьсот тридцать шесть целых и 68/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2 С 23 ноября 2020 года размер Ставки Постоянной Арендной Платы за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год составит 49 256,57 (Сорок девять тысяч двести пятьдесят шесть целых и 57/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Ежемесячный размер Постоянной Арендной Платы составит 962 965,94 (Девятьсот шестьдесят две тысячи девятьсот шестьдесят пять целых и 94/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Увеличение размера Ставки Постоянной Арендной Платы в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

Стороны договорились внести изменение в пункт 4.5.3 Договора Аренды, изложив его в следующей редакции с 01 июля 2020 года:

«4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг, а также возмещение Расходов Арендодателя и рассчитывается в период с 01 июля 2020 года по 22 ноября 2020 года включительно на основании Ставки Переменной Арендной Платы 2, составляющей 8 398,91 (Восемь тысяч триста девяносто восемь целых 91/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год. Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения в период с 01 июля 2020 г. по 22 ноября 2020 года составляет 164 198,68 (Сто шестьдесят четыре тысячи сто девяносто восемь целых 68/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

С 23 ноября 2020 года Размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год составит 10 770,37 (Десять тысяч семьсот семьдесят целых и 37/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ; ежемесячный размер Переменной Арендной Платы 2 составит 210 560,73 (Двести десять тысяч пятьсот шестьдесят целых и 73/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

В случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения.

Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

3. Прочее:

- Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц – с даты государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с 01 июля 2020 года.
- Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Арендодателю все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также (ii) платежный документ с отметкой банка Арендатора об исполнении, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения.
- В том случае если в целях государственной регистрации Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуется внести изменения и/или дополнения в Соглашение, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Соглашения.
- Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.

- 3.5. Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
3.6. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды.
3.7. Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Региструющий Орган.

Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:
ЗАО «Красная Роза 1875»
ОГРН 1027704010003
ИНН 7704247102
КПП 774901001
Местонахождение:
Юр. адрес: 119021, г. Москва,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44
Почт. адрес: 119021, г. Москва,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44
Банковские реквизиты:
Р/с 40702810501700006261
ПАО «АНК "ФИС ОТКРЫТИЕ"»
К/с 30101810300000000985
БИК 044525985

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»



Арендатор:
ООО «УК «Реальные инвестиции»
ОГРН 1057747030000
ИНН 7703551413
КПП 770301001
Местонахождение:
Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Банковские реквизиты:
Р/с 40701810500000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К/с 30101810100000000716
БИК 044525716

От имени Арендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции» ДУ
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



Вх. № 273
от 22.12.2015 г.

КРАСНАЯ РОЗА
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015

между

Обществом с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский» в качестве Арендатора

и

Обществом с ограниченной ответственностью «Невинный»

в качестве Субарендатора

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ заключен в г. Москва, Российская Федерация, 21 декабря 2015 года между:

Обществом с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», место нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемым в дальнейшем «Арендатором», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, и

Обществом с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатором», в лице генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава.

Арендатор и Субарендатор далее совместно именуются «Сторонами», а по отдельности – «Сторона».

Стороны договорились, что термины «Арендатор» и «Субарендатор» используются исключительно для удобства изложения. ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский» является арендатором по договору № 367-А от 23 ноября 2015 (который заключен с Арендодателем - Закрытым акционерным обществом «Красная Роза 1875» (далее также - Собственник)) и выступает в настоящем Договоре в качестве Субарендатора, а ООО «Невинный», соответственно, выступает в настоящем Договоре в качестве субарендатора.

Стороны также договорились, что настоящий договор субаренды для удобства изложения также может именоваться «Договор», «Договор аренды». Настоящий Договор заключен о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВИЛА ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Определения

Если иное не следует из контекста, термины, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Акт Возврата» означает документ, подтверждающий возврат Помещений Субарендатором Арендатору.

«Акт Приема-Передачи» означает документ, подтверждающий передачу Помещений во временное пользование Субарендатору, составляемый Сторонами в порядке, предусмотренном статьёй 3 настоящего Договора.

«Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности» означает акт разграничения эксплуатационной ответственности между Субарендатором и Арендатором в отношении Здания, Помещений, инженерных систем и оборудования Здания.

«Арендная Плата» означает арендную плату за временное пользование Помещениями, подлежащую оплате Субарендатором и включающую в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату, определенные в статье 4 Договора.

«Арендная Площадь» означает площадь Помещений, определенную в соответствии с Методом Расчета.

«Банк России» означает Центральный банк РФ.

«Гражданский Кодекс РФ» означает Гражданский кодекс РФ (часть первая) № 51-ФЗ

2

от «08» ноября 1994 г.; Гражданский кодекс РФ (часть вторая) № 14-ФЗ от «26» января 1996 г.; Гражданский кодекс РФ (часть третья) № 146-ФЗ от «26» ноября 2001 г.; Гражданский кодекс РФ (часть четвертая) № 230-ФЗ от «18» декабря 2006 г. (с изменениями и дополнениями).

«Дата Начала» означает дату подписания Сторонами Акта Приема-Передачи.

«Доллар США» означает официальную денежную единицу (валюту) Соединенных Штатов Америки.

«Доля Субарендатора» означает отношение Арендной Площади Помещений к арендуемой площади Здания, и используемое для целей расчета Переменной Арендной Платы 1 и иных соответствующих платежей по Договору.

«Дополнительное Соглашение № 1» означает дополнительное соглашение № 1 к Договору, подписанное подписавшими Сторонами одновременно с подписанным Договором.

«Договор» означает настоящий Договор субаренды нежилых помещений.

«Здание» означает нежилое здание, общей площадью 574 (Пятьсот семьдесят четыре) кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, дом 13, стр. 19, флигель 8.

«Земельный Участок» означает земельный участок, с кадастровым номером 77:01:005014:1091, общей площадью 55 901 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тимирязевская, вл. 11, корп. 4, стр. 7ФЛ1-2, стр. 7, 13, фп. 8, стр. 19, 19А, 25, 29, 30, 33, 44, 46, 48, 49-51, 56, 60, 60А, 61, 62, 68, 89, ул. Льва Толстого, вл. 14, 16, на котором расположено Здание.

«Иностранная Рабочая Сила» означает физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации или лицом без гражданства, привлеченное Субарендатором для выполнения каких-либо работ, оказания каких-либо услуг.

«Коммунальные Услуги» означают услуги по предоставлению электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения, канализации (при этом потребление бытовой канализации в Помещениях составляет 100% от суммы потребления холодного и горячего водоснабжения в Помещениях), сезонного теплоснабжения, оказания которых Субарендатору обеспечивается Арендатором через соответствующих поставщиков.

«Места Общего Пользования» означает парковочные площади общего пользования, расположенные на Земельном Участке (включая дороги, тротуары, благоустроенные территории, зеленые зоны, входные зоны) и внутренние площади общего пользования Здания (включая входную группу, холлы, коридоры, входы, vestibules, переходы, места скопления людей, лестницы и лестничные площадки, лифты, служебные зоны, общественные туалеты Здания, соответствующие территории и объекты общественного назначения, инженерные сети по обслуживанию Здания и Помещений, включая комнаты и другие помещения, где данное оборудование установлено или расположено), и другие места, отведенные Арендатором для общего пользования и предназначенные для совместного общего использования Субарендатором, Арендатором, другими арендаторами и посетителями Здания, в соответствии с их целевым назначением.

«Метод Расчета» означает метод измерения и расчета Арендной Площади Помещений в соответствии с международными стандартами BOMA (Нью-Йорк, США) (Standard Method for Measuring Floor Area in Office Buildings (ANSI/BOMA Z65.1-2010 Method A)).

«Неотделимые Улучшения» означает любые изменения, дополнения,

перепланировки, переоборудования, иные улучшения Помещений, произведенные Субарендатором в соответствии с Договором и не подлежащие без нанесения вреда Помещениям и/или Зданию. Неотделимыми Улучшениями являются все смонтированные в Помещениях материалы и/или оборудование в соответствии с утвержденной Арендатором Проектной Документацией и в соответствии со всеми произведенными Субарендатором несамодемонтируемыми работами.

«Обеспечительный Платеж» означает денежную сумму, эквивалентную сумме Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) месяц, являющаяся способом обеспечения исполнения обязательств Субарендатора по Договору и уплачиваемую Субарендатором в соответствии с п. 4.11 Договора.

«Обстоятельства Непредвидимой Силы» означает события и обстоятельства, исключение, помимо прочего: пожар, наводнение, буря, землетрясение, ураган, смерть, экстремальные погодные условия, прочие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, гражданские волнения, забастовки, погромы, которые делают исполнение обязательств по Договору невозможным (в том числе, помимо прочего, действия, которые влекут экспроприацию или национализацию имущества Субарендатора) и/или иные события или обстоятельства, которые находятся вне разумного контроля Сторон и причины которых Стороны, действуя разумно и осмотрительно, не могли ни предвидеть, ни предотвратить; при этом отсутствие необходимых денежных средств или невозможность их перевода, а также резкое изменение курса валют не являются Обстоятельствами Непредвидимой Силы.

«Основной Договор Аренды» означает Договор аренды нежилых помещений № 367-А от 23 ноября 2015 года, заключенный между Арендатором и Собственником.

«Отделочные Работы» означает строительные, отделочные и инженерно-монтажные работы в Помещениях, которые должны быть выполнены Субарендатором и/или подразделением Субарендатора в соответствии с Договором в целях приведения Помещений в состояние, пригодное для их использования в соответствии с Разрешенным Использованием.

«Переменная Арендная Плата 1» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.2 Договора.

«Переменная Арендная Плата 2» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.3 Договора.

«Переменная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, включающую Переменную Арендную Плату 1 и Переменную Арендную Плату 2.

«Помещения» означают нежилые помещения, описание которых приведено в п. 2.2 Договора, которые Арендатор передает Субарендатору во временное пользование согласно условиям Договора.

«Постоянная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, указанную в п. 4.4 Договора.

«Правила Пользования Зданием» означают правила пользования Зданием и прилегающей территорией.

«Правила Проведения Работ Субарендатором» означает правила проведения Работ Субарендатора в Здании (включая порядок согласования Субарендатором с Арендатором Работ Субарендатора и требования к порядку проведения Работ Субарендатора), обязательные для Субарендатора, иных арендаторов Здания, их работников, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ,

а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия арендаторов. Правила Проведения Работ Субарендатора приведены в **Приложении № 4** к Договору.

«**Приложение**» означает любое приложение к Договору.

«**Проектная Документация**» означает оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ проектную и/или рабочую документацию, определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения Работ Субарендатора, включая, помимо и детальные архитектурные и инженерные планы и спецификации в отношении Работ Субарендатора (в том числе, архитектурные, механические и электрические рабочие чертежи для Работ Субарендатора) и иную необходимую документацию.

«**Работы Субарендатора**» означает любые работы Субарендатора, направленные, в частности, на изменение, дополнение, переоборудование, иные улучшения Помещений, а также текущий ремонт Помещений согласно п.п. (vi), (vii) п. 5.4.2.1 Договора. Результаты Работ Субарендатора могут представлять собой как отдельные улучшения, так и Неотделимые Улучшения.

«**Рабочий День**» означает любой день, кроме выходных и/или праздничных нерабочих дней, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«**Разрешенное Использование**» означает использование Помещений для осуществления деятельности по предоставлению услуг в области общественного питания и розничной торговли алкогольной продукцией.

«**Расходы Субарендатора**» означает фактические расходы Субарендатора, связанные с использованием Помещений.

«**Регистрирующий Орган**» означает территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (включая его соответствующие территориальные подразделения) или любой другой компетентный государственный орган, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации регистрировать права на недвижимое имущество и сделки с ним.

«**Реестр**» означает Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«**Рубль**» означает официальную денежную единицу (валюту) Российской Федерации.

«**РФ**» означает Российская Федерация.

«**Собственник**» означает Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875» (ОГРН: 1027704010003) или иное лицо, являющееся собственником Здания в соответствующий период времени.

«**Срок Аренды**» означает период времени, на который Арендатор предоставляет Субарендатору Помещение во временное пользование на основании Договора; продолжительность такого периода определяется в соответствии с Договором.

«**Ставка Переменной Арендной Платы 2»** означает ставку Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади в год, определяемую согласно п. 4.5.3 Договора.

«**Ставка Постоянной Арендной Платы**» означает ставку Постоянной Платы за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади в год, определяемую согласно п. 4.4.1 Договора.

«**США**» означает Соединенные Штаты Америки.

«**Уполномоченные Органы**» означает орган законодательной, исполнительной или судебной власти (федерального, регионального либо муниципального уровня), а также организации, учреждения и предприятия, которые уполномочены осуществлять какие-либо властные функции или принимать решения, обязательные для неограниченного круга лиц. В целях Договора термин «Уполномоченные Органы» также включает поставщиков Коммунальных Услуг, организации технической инвентаризации, организации, осуществляющие кадастровую деятельность, и кадастровых инженеров.

«**Часы Работы Субарендатора**» означает круглосуточно с понедельника по воскресенье (оба дня включительно), когда Субарендатор обязуется использовать Помещение для целей Разрешенного Использования.

«**Эксплуатационные Услуги**» означает услуги, связанные с управлением, эксплуатацией и техническом обслуживанием Здания и прилегающей территории, включая обеспечение надлежащего санитарного состояния, безопасности, общественного порядка и противопожарной безопасности.

Правила толкования

В Договоре, если из контекста не следует иное:

- 1.1.1. определения слов и словосочетаний в единственном числе также распространяются на слова и словосочетания во множественном числе, и наоборот;
- 1.1.2. под лицами понимаются как физические, так и юридические лица;
- 1.1.3. при ссылке на номера статей, пунктов, подпунктов и Приложений имеются в виду статьи, пункты и подпункты Договора, а также Приложения к Договору;
- 1.1.4. обязательство любой Стороны воздерживаться от каких-либо действий или бездействия также включает обязательство обеспечить, чтобы должностные лица, представители и работники такой Стороны воздерживались от таких действий или бездействия;
- 1.1.5. слово «день» в Договоре означает календарный день;
- 1.1.6. заголовки статей, пунктов и Приложений используются исключительно для удобства и не влияют на толкование содержания таких статей, пунктов и Приложений;
- 1.1.7. при наличии разночтений между указанием в Договоре каких-либо сроков, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей одновременно в цифрах и прописью предпочтение отдается указанию таких сроков, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей в цифрах;
- 1.1.8. ссылки на Субарендатора и Арендатора подразумевают также уполномоченных лиц этих Сторон;
- 1.1.9. если в соответствии с Договором требуется получение одобрения, разрешения или согласия Арендатора, то указанные одобрения, разрешения или согласия считаются действительными только в том случае, если они предоставлены в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Арендатор обязуется передать Субарендатору, а Субарендатор обязуется принять во временное пользование за плату Помещение в соответствии с условиями Договора. Помещение передается Субарендатору для целей Разрешенного Использования.

- 2.2. Помещения представляют собой нежилые помещения, расположенные на 1 (Первом) этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8, общей площадью 157,6 (Сто пятьдесят семь целых и 6/10) кв.м., помещение I, комнаты №№ 1-5, 5а, 6-17, помещение II, комнаты №№ 1, 1а.

Границы Помещений обозначены красным цветом на копии поэтажного плана, приведенного в **Приложении № 1** к Договору.

- 2.3. Стороны соглашаются, что площадь Помещений в соответствии с документами технической инвентаризации будет использоваться исключительно для целей идентификации объекта Договора.
- 2.4. Здание, в котором расположены Помещения, принадлежит Арендодателю на праве собственности закрытому акционерному обществу «Красная Роза 1875», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 77АБ № 783405 от 27 апреля 2004 г. (регистрационная запись № 77-01/30-457/2004-810 от 27.04.2004 г.). Арендатор является арендатором Помещений на основании Основного договора Аренды, а настоящий договор является договором Субаренды относительно основного договора.

Арендодателем по Основному договору субаренды является Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875».

Досрочное прекращение действия Основного Договора Аренды влечет прекращение действия настоящего Договора. В случае досрочного прекращения действия Основного Договора Аренды Субарендатор не имеет права на заключение с Собственником договора аренды на имущество, находящееся в его пользовании в соответствии с настоящим Договором, в пределах оставшегося срока субаренды (п. 1 ст. 618 ГК РФ).

- 2.5. Арендатор и субарендатор вправе продлить срок действия настоящего Договора только при наличии предварительного письменного согласия Собственника.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ

- 3.1. Арендатор обязуется передать, а Субарендатор обязуется принять во временное пользование Помещения не позднее 21 декабря 2015 г. подтверждение чего Стороны подписуют Акт Приема-Передачи. Помещения передаются Субарендатору в их фактическом состоянии, существующем на дату подписания Акта Приема-Передачи.
- 3.2. Подписанный Сторонами Акт Приема-Передачи подтверждает надлежащее исполнение Арендатором обязанности по передаче Помещений Субарендатору.
- 3.3. Возврат Помещений Субарендатором Арендатору осуществляется не позднее 00.15 часов дня, следующего за последним днем Срока Аренды. В случае досрочного прекращения действия Договора по любым причинам Субарендатор обязуется возвратить Помещения в дату прекращения действия Договора или в дату, указанную в уведомлении Арендатора об отказе от исполнения Договора.
- 3.4. Помещения считаются переданными Субарендатором и принятыми Арендатором с момента подписания Сторонами Акта Возврата.
- 3.5. Субарендатор обязан передать Помещения Арендатору в состоянии, указанном в Акте Приема-Передачи и с учетом нормального износа согласно п. 3.6 Договора, а также свободными от любого имущества Субарендатора (включая, но, не ограничиваясь, вывески, мебель, оборудование, товары, личное имущество работников Субарендатора). Субарендатор обязуется передать Арендатору все ключи от Помещений. Субарендатор обязуется удалить из Помещений свое имущество без нанесения ущерба Помещениям и/или Зданию, а в случае нанесения такового Стороны

руководствуются положениями пп. 3.8 – 3.9 Договора.

- 3.6. Критерием нормального износа Помещений является, включая, но не ограничиваясь, следующее состояние Помещений:

3.6.1. стены, пол, остекление, потолки, дверные и оконные проемы, подоконники, межкомнатные двери Помещений не имеют повреждений в том числе устранены все отверстия в стенах, которые использовались для размещения креплений, болтов, саморезов, а также их следов; ковровый или иное напольное покрытие не имеет повреждений в виде дыр и порывов; напольная и напольная плитка, если имеется, не имеет повреждений в виде сколов и трещин; межкомнатные двери установлены и находятся в рабочем состоянии;

3.6.2. остекление Помещений не имеет повреждений и элементы открывающих и закрывающих окон не имеют повреждений и находятся в рабочем состоянии;

3.6.3. инженерное оборудование (системы вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования), за состояние которого отвечает Субарендатор в соответствии с Актом Приемки-передачи Эксплуатационной Ответственности, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии, с учетом естественного износа;

3.6.4. электротехническое оборудование, включая электросчетчики, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в Помещениях, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;

3.6.5. санитарно-техническое оборудование, установленное в Помещениях, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;

3.6.6. демонтирована вся фирменная символика, включая вывески, логотипы и т.п. Субарендатора, которая была установлена в Помещениях, а также при входе в Помещения, а также устранены последствия ее демонтажа.

- 3.7. Субарендатор обязуется передать Арендатору все произведенные Субарендатором с согласия или без согласия Арендатора Неотделимые Улучшения Помещений без какой-либо компенсации Субарендатору их стоимости.

- 3.8. В дату возврата Помещений Арендатору представители Субарендатора и Арендатора осматривают Помещения и отражают их состояние в Акте Возврата.

- 3.9. Субарендатор обязан устранить все недостатки Помещений за свой счет либо возместить Арендатору стоимость работ по их устранению. В случае не устранения, ненадлежащего или несвоевременного устранения указанных недостатков Субарендатором, Арендатор вправе устранить их своими силами и уверить стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования) из суммы Обеспечительного Платежа. Если стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования) превышает сумму Обеспечительного Платежа, то Субарендатор производит оплату суммы превышения в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения Субарендатором от Арендатора соответствующего уведомления и расчета. Арендатор вправе не подписывать Акт Возврата до тех пор, пока недостатки, указанные в настоящем пункте, не будут устранены Субарендатором или Субарендатор не возместит в полном объеме стоимость произведенных работ, указанных в настоящем пункте.

- 3.10. До даты подписания Сторонами Акта Возврата Субарендатор обязан осуществлять уплату Арендной Платы в размере и в порядке, предусмотренном в статье 4 Договора.

- 3.11. В случае фактического освоения Помещений Субарендатором до даты,

предусмотренной в п. 3.3 Договора, Арендатор имеет право отказаться от приема Помещений и подписания Акта Возврата до даты надлежавшего прекращения срока действия Договора. Во избежание сомнений, фактическое освобождение Помещений Субарендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, не влечет прекращения действия Договора, и Субарендатор обязан исполнять свои обязательства по Договору, в том числе по уплате Арендной Платы, до даты подписания Акта Возврата.

- 3.12. В случае уклонения Субарендатора от возврата Помещений и/или подписания Акта Возврата согласно условиям Договора, Арендатор вправе прекратить доступ работников и представителей Субарендатора в Здание, на принадлежащую к нему территорию и в Помещения и освободить Помещения от имущества Субарендатора. В таком случае Обеспечительный Платеж не подлежит возврату Субарендатору и удерживается Арендатором в качестве штрафа. Любая задержка возврата Помещений Субарендатором не будет считаться выражением согласия Арендатором на продление исполнения Помещений Субарендатором, и, соответственно, продлением срока действия Договора/автоматическим Договором на неопределенный срок. В случае уклонения уполномоченного лица Субарендатора для подписания Акта Возврата (или необоснованного отказа Субарендатора от подписания Акта Возврата) Арендатор вправе подписать Акт Возврата в одностороннем порядке, что приравнивается в данном случае к подписанию Акта Возврата обеими Сторонами.

- 3.13. Если Субарендатор не освободит Помещения от своего имущества в соответствии с п.3.3 Договора, то Арендатор вправе передать все оставшееся в Помещениях и/или Здании имущество Субарендатора на хранение в соответствии с правилами главы 50 Гражданского Кодекса РФ, или распорядиться таким имуществом по своему усмотрению (в том числе, утилизировать). Все расходы, понесенные Арендатором в связи с вывозом и передачей имущества Субарендатора на хранение, подлежат полной оплате Субарендатором и могут быть удержаны Арендатором из сумм Обеспечительного Платежа. При этом Арендатор, в любом случае, не отвечает за сохранность и исправность имущества Субарендатора, оставленного в Помещениях и/или Здании.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. За пользование Помещениями Субарендатор обязуется уплачивать Арендатору Арендную Плату, включающую в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату.
- 4.2. Начисление Арендной Платы начинается с Даты Начала и прекращается в дату возврата Помещений Арендатору, что подтверждается подписанным Сторонами Актом Возврата.
- 4.3. Стороны соглашаются, что для целей определения размера Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, а также пеней и штрафов согласно условиям Договора будет применяться Арендная Площадь Помещений, составляющая 234,66 (Двести тридцать четыре целых и 66/100) кв.м.

Изменение площади Помещений в сторону уменьшения по данным технической инвентаризации, а также по результатам отделки Помещений и/или любых перепланировок, не повлияет на размер Арендной Площади Помещений и не повлечет за собой пересмотр согласованного размера Арендной Площади и размера Арендной Платы.

4.4. Постоянная Арендная Плата

- 4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование Субарендатором Помещениями и рассчитывается в соответствии с условиями Дополнительного соглашения №1 к настоящему Договору.

4.5. Переменная Арендная Плата

- 4.5.1. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

- 4.5.2. Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:

- 4.5.2.1. Плату за электроэнергию, потребляемую Субарендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

- 4.5.2.2. Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

- 4.5.2.3. Плату за Коммунальные Услуги (холодную и горячую водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребляемые Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендатору (или Собственнику) оборудования, обслуживающего Помещения, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях.

Показания приборов учета снимаются ежемесячно в первый день месяца, следующего за оплачиваемым, с составлением уполномоченными представителями Сторон акта снятия показаний с указанием номеров и показаний приборов учета ресурсов.

Размер Переменной Арендной Платы 1 за Коммунальные Услуги, учет потребления которых в Помещениях не ведется, или объем потребления которых невозможно определить на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях, в случае неявки представителя Субарендатора для составления акта снятия показаний, а также в случае неисправности приборов учета Коммунальных Услуг определяется исходя из общей стоимости соответствующих Коммунальных Услуг, потребленных в Здании, пропорционально Доле Субарендатора.

В случае неисправности приборов учета Субарендатор обязан немедленно сообщить об этом Арендатору и в кратчайший возможный срок отремонтировать их. Если Субарендатор не отремонтирует приборы учета в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней после обнаружения указанных недостатков Арендатором, Арендатор имеет право выполнить необходимый ремонт своими силами. В этом случае Субарендатор компенсирует Арендатору фактические документально подтвержденные расходы, понесенные Арендатором в связи с ремонтом приборов учета, в течение 5 (Пяти) Рабочих дней с даты получения от Арендатора соответствующего счета и сопровождающих документов, подтверждающих сумму понесенных расходов.

- 4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг и рассчитывается в соответствии с условиями Дополнительного соглашения №1 к настоящему Договору. В случае изменения порядка начисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка,

Арендатор вправе увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 в соответствии с Дополнительным соглашением №1 к настоящему Договору.

- 4.6. Оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды производится Субарендатором на основании выставленного Арендатором счета не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи. Для получения счета Субарендатор обязан прибыть в Арендатору не позднее чем в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи. В случае если Субарендатор не получил от Арендатора счет на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды по причинам, зависящим от Арендатора, то Субарендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1, 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендатора не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи.

Начиная со второго месяца Срока Аренды оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 осуществляется на основании выставленного Арендатором счета не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, являясь за оплачиваемый месяц. Для получения счета Субарендатор обязан прибыть к Арендатору в период с 20 (Двадцатого) по 24 (Двадцать четвертое) число месяца, предшествующего оплачиваемому. В случае если 25 (Двадцать пятое) число месяца, предшествующего оплачиваемому, выпадает на нерабочий день, Постоянная Арендная Плата, Переменная Арендная Плата 2 подлежат оплате не позднее первого рабочего дня, следующего за 25 (Двадцать пятым) числом указанного месяца. В случае если Субарендатор не получил от Арендатора счет на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 по причинам, зависящим от Арендатора, то Субарендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1 и 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендатора не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, авансом за оплачиваемый месяц.

- 4.7. Оплата Переменной Арендной Платы 1 осуществляется Субарендатором ежемесячно на основании счетов, выставленных Арендатором за предыдущий месяц. Субарендатор обязуется уплачивать Переменную Арендную Плату 1 в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предоставления Арендатором соответствующего счета.
- 4.8. Стоимость иных услуг (помимо Коммунальных Услуг и Эксплуатационных Услуг), включая телекоммуникационные и сопутствующие услуги, оплачивается Субарендатором напрямую поставщикам соответствующих услуг на основании договоров, заключаемых Субарендатором с такими поставщиками, при наличии технической возможности на заключение указанных договоров. В случае если предоставление соответствующих услуг обеспечивается с согласия Субарендатора Арендатором, то оплата указанных услуг производится Субарендатором Арендатору на основании счетов и подтверждающих расходы документов.
- 4.9. Арендатор вправе выставлять Субарендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Помещений, произведенных им по согласию Сторон и связи с особенностями деятельности Субарендатора. Указанные счета подлежат оплате Субарендатором в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты выставления счета.
- 4.10. В случае просрочки уплаты Субарендатором Постоянной Арендной Платы и/или Переменной Арендной Платы 1 и/или Переменной Арендной Платы 2 и/или уплаты и/или погашения Обеспечительного Платежа на срок свыше 10 (Десяти) Рабочих Дней, Арендатор вправе по своему усмотрению, при условии уведомления Субарендатора, прекратить предоставление всех или части Эксплуатационных Услуг

и/или Коммунальных Услуг и/или прекратить доступ сотрудников и/или посетителей Субарендатора в Помещение до даты погашения Субарендатором образовавшейся задолженности по таким платежам. Во избежание сомнений, приостановление предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекращение доступа в Помещение не является нарушением Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендатора обеспечивать предоставление Субарендатору Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг, а также доступа в Помещение в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Субарендатором обязательства по уплате Арендной Платы, Обеспечительного Платежа и иных платежей, предусмотренных Договором, и не подлежит исполнению до тех пор, пока указанные обязательства Субарендатора не будут исполнены Субарендатором задолжавшим образом и в полном объеме. Арендатор не несет ответственность за убытки, причиненные Субарендатору и/или его сотрудниками и/или посетителями и/или контрагентам в результате прекращения предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг или доступа сотрудников и/или посетителей Субарендатора в Помещение, а Субарендатор не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы в период прекращения предоставления Арендатором всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или доступа в Помещение по основаниям, установленным настоящим пунктом Договора.

4.11. Обеспечительный Платеж

4.11.1. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору и в зависимости от уплаты Арендной Платы и иных платежей по Договору Субарендатор обязан выплатить Арендатору Обеспечительный Платеж, размер которого устанавливается в Дополнительном соглашении №1 к настоящему Договору.

4.11.2. Обеспечительный Платеж является способом обеспечения обязательств, предусмотренным статьей 381.1 Гражданского Кодекса РФ. Обеспечительный Платеж находится у Арендатора в течение всего Срока Аренды в качестве обеспечения исполнения обязательств Субарендатора по Договору. Проценты на сумму Обеспечительного Платежа в пользу Арендатора не начисляются (в том числе, согласно статье 317.1 Гражданского Кодекса РФ). Во избежание сомнений, проценты на сумму Обеспечительного Платежа не начисляются как за весь период нахождения Обеспечительного Платежа у Арендатора в течение срока действия Договора, так и за период с даты прекращения действия Договора до даты фактического возврата Субарендатору Обеспечительного Платежа (его части).

4.11.3. Арендатор и Субарендатор соглашаются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Арендатор, Арендатор вправе (но не обязан) в любое время в одностороннем порядке удерживать из полученной суммы Обеспечительного Платежа суммы задолженности Субарендатора по уплате Арендной Платы, с письменным уведомлением Субарендатора за 3 (три) рабочих дня до даты такого удержания. Суммы неустоек и другие суммы, которые должны быть уплачены Субарендатором Арендатору в соответствии с Договором, в также суммы по возмещению убытков, понесенных Арендатором в результате повреждения Помещений и/или Здания и/или имущества Арендатора (в также любых их частей) в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Субарендатор, или понесенных Арендатором в результате каких-либо нарушений Субарендатором своих обязательств по Договору, уплачиваются в соответствии с п. 8.2.7. настоящего Договора с письменным уведомлением Арендатором за 3 (Три) Рабочих Дня о необходимости осуществить указанные платежи. При осуществлении Арендатором удержаний

задолженности по арендной плате из Обеспечительного Платежа в соответствии с настоящим пунктом Договора право собственности на денежные средства переходит к Арендатору с даты осуществления соответствующего удержания.

- 4.11.4. В случае если Арендатор в любое время в течение срока действия Договора производит удержание из Обеспечительного Платежа в соответствии с п. 4.11.3 Договора, Субарендатор обязуется в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления соответствующего письменного требования выплатить Арендатору сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного Платежа до размера, соответствующего условиям Договора на основании счета на оплату.
- 4.11.5. Внесение Субарендатором Обеспечительного Платежа не ограничивает право Арендатора предъявлять Субарендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по Договору, а также не предоставляет Субарендатору права на уменьшать какие-либо суммы или не исполнять иные обязательства по Договору.
- 4.11.6. По окончании срока действия Договора или в случае досрочного прекращения действия Договора по соглашению Сторон, по обстоятельствам, не зависящим от Субарендатора, либо по инициативе Субарендатора в связи с выходом из ведения Арендатора, Арендатор обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта Возврата возратить Субарендатору фактически полученную Арендатором и находящуюся у Арендатора на момент возврата сумму Обеспечительного Платежа, за вычетом всех сумм, подлежащих уплате Арендатору по Договору.
- 4.11.7. В случае досрочного прекращения действия Договора по иным основаниям, чем указано в п. 4.11.6 Договора, сумма Обеспечительного Платежа, удерживаемая Арендатором на дату прекращения действия Договора, не подлежит возврату Арендатору и остается в собственности Арендатора.
- 4.11.8. Арендатор вправе удерживать Обеспечительный Платеж до момента полного исполнения Субарендатором своих обязательств по Договору.

4.12. Порядок расчетов по Договору

- 4.12.1. Все платежи по Договору в пользу Арендатора осуществляются банковским переводом по его банковским реквизитам, указанным в Договоре. При получении официального письменного уведомления от Арендатора об изменении его банковских реквизитов, указанных в Договоре, Субарендатор должен совершать платежи по новым реквизитам, указанным в таком уведомлении.
- 4.12.2. В платежных поручениях Субарендатор должен указывать наименование платежа со ссылкой на номер Договора или счета, с разбивкой сумм, если платежи производятся по нескольким счетам, с выделением сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством РФ. Если Субарендатор не указал наименование платежа или разбивку сумм, Арендатор имеет право по своему усмотрению распределить полученные денежные средства по исполнению обязательств Субарендатора с учетом сумм задолженности Субарендатора.
- 4.12.3. Обязательства Стороны по осуществлению любых платежей, причитающихся по Договору, считаются исполненными в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Стороны, являющейся получателем платежа. В случае если соответствующий платеж в силу причин, не зависящих от Стороны-плательщика, не был перечислен с корреспондентского счета банка Стороны-получателя на расчетный счет Стороны-получателя в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя, платеж считается осуществленным в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя.

13

- 4.12.4. Если в платежном поручении на оплату по обязательствам Субарендатора, произведенную третьим лицом, не будет указано, что платеж производится за Субарендатора (его фирменное наименование), и не будет указано назначение платежа, как это указано выше, такая оплата может быть не принята Арендатором в качестве исполнения обязательства Субарендатора по Договору. В таком случае Арендатор возмещит указанную сумму за счет такого третьего лица и направит Субарендатору письменное уведомление об отказе в приеме платежа в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты его зачисления на счет Арендатора.
- 4.12.5. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает комиссии, взимаемые исполняющим банком при осуществлении Стороной платежей, и несет ответственность за действия (бездействия) своего банка при исполнении платежей по Договору.
- 4.12.6. Для получения счета на оплату соответствующего платежа по Договору Субарендатор обязан прибыть к Арендатору по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2. Неполучение Субарендатором счета не является основанием для неуплаты каких-либо сумм по Договору. В таком случае Субарендатор должен осуществить уплату причитающейся суммы с использованием реквизитов, указанных в Договоре, или реквизитов, которые содержались в последнем счете на оплату конкретного платежа, выставленном Арендатором.
- 4.12.7. Если иное прямо не указано в Договоре, суммы Арендной Платы (соответствующих ее частей) и иных платежей по Договору указаны без учета НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Если в соответствии с действующим законодательством РФ платежи, подлежащие оплате по Договору, подлежат обложению НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, то сумма каждого из таких платежей (в том числе сумма Обеспечительного Платежа) соответственно увеличивается на сумму НДС в соответствии с действующим законодательством РФ и подлежит оплате Арендатором в размере, включающим в себя сумму такого НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.12.8. В случае изменения действующего порядка налогообложения, включая, но не ограничиваясь, изменение порядка исчисления налога на добавленную стоимость, изменение размера налоговых ставок, введение новых видов налогов, а также в случае изменения налоговой базы для исчисления налога, размер ставок Арендной Платы и/или размер Обеспечительного Платежа могут подвергаться пересмотру по соглашению Сторон.
- 4.12.9. В той мере, в какой это допустимо применимым законодательством, Субарендатор не вправе производить возмощет, уменьшать или удерживать суммы Арендной Платы и иных платежей по настоящему Договору в счет собственных претензий к Арендатору. В случае досрочной уплаты Субарендатором Арендатору любых сумм, подлежащих уплате Субарендатором в соответствии с настоящим Договором, Субарендатор не имеет права на начисление каких-либо процентов за использование Арендатором указанных средств.
- 4.12.10. Оплата платежей по Договору за каждый месяц рассчитывается пропорционально количеству дней, приходящему на такой месяц.
- 4.12.11. Прочислы на сумму долга Арендатора за период пользования Арендатором любыми денежными средствами по любому денежному обязательству Арендатора в соответствии со статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются и не подлежат уплате.

14

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

5.1. Подписание Акта Приема-Передачи

Субарендатор обязуется подписать Акт Приема-Передачи в срок, предусмотренный в п. 3.1. Договора.

5.2. Обязательства по оплате

Субарендатор обязуется своевременно, должным образом и в полном объеме уплатить Обеспечительный Платеж и возмещать его в соответствии с условиями Договора, а также своевременно, должным образом и в полном объеме уплачивать Арендную Плату и иные платежи в соответствии с условиями Договора.

Субарендатор ни при каких обстоятельствах не вправе требовать увеличения размера Арендной Платы или иных сумм, подлежащих оплате Субарендатором по Договору, за исключением случаев, когда это право предусмотрено императивными нормами применимого законодательства или Договором.

5.3. Использование Здания и Помещений

5.3.1. В течение Срока Аренды Субарендатор вправе использовать Помещения в целях Разрешенного Использования для осуществления деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ и при условии соблюдения положений Договора.

5.3.2. Субарендатор обязуется соблюдать Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Субарендатора в течение всего Срока Аренды. Субарендатор подтверждает, что на дату подписания Договора Арендатор вручил Субарендатору один экземпляр Правил Пользования Зданием и один экземпляр Правил Проведения Работ Субарендатора в редакции, действующей на дату подписания Договора, и Субарендатор ознакомился с ними. Неисполнение и/или ненадлежащее исполнение Субарендатором Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Субарендатора является неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Субарендатором условий настоящего Договора. Правила Пользования Зданием и/или Правила Проведения Работ Субарендатора могут быть изменены Арендатором путем уведомления об этом Субарендатора в письменном виде.

В период нахождения в Здании/Помещениях работников, агентов, посетителей Субарендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора, Субарендатор несет ответственность за соблюдение ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьёй Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора.

5.3.3. Субарендатор обязуется не использовать Помещения:

5.3.3.1. в целях, не соответствующих назначению Помещений и/или условиям Договора;

5.3.3.2. в целях осуществления незаконной деятельности, а также деятельности, в ходе которой нарушается общественный порядок, причиняются неудобства прочим арендаторам и иным пользователям помещений в Здании;

5.3.3.3. способом, который представляет потенциальную опасность или может причинить ущерб Арендатору или третьим лицам;

5.3.3.4. способом, при котором уровень шума в Помещениях значительно увеличивается и превышает установленные законодательством лимиты и нормативы допустимого уровня шума;

5.3.3.5. способом, который может повредить безопасности Здания, включая пожарную безопасность;

5.3.3.6. способом, который может привести к нарушению работы вентиляционной системы, системы кондиционирования воздуха, или других инженерных систем Здания;

5.3.3.7. способом, который влечет перегрузку полаа или потолка Здания, или несущих конструкций Здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Здание (если установлены лимиты соответствующей нагрузки);

5.3.3.8. способом, который влечет перегрузку электрических и иных сетей и/или устанавливать приборы и оборудование, эксплуатация которых может привести к превышению установленной в Договоре мощности.

Субарендатор обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора.

5.3.4. При условии соблюдения Субарендатором правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьёй Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора, а также надлежащего исполнения иных обязательств по Договору, Субарендатор, его сотрудники и посетители имеют право доступа в Помещение на протяжении всего Срока Аренды 24 (Двадцать четыре) часа в сутки, 7 (Семь) дней в неделю.

5.3.5. Допустимый лимит мощности потребляемой в Помещениях электроэнергии -75 (Семьдесят пять) кВт.

Субарендатор обязуется использовать электрическую мощность исключительно в установленных в Договоре лимитах. Субарендатор обязуется возместить Арендатору все затраты и расходы, связанные с превышением электрической мощности, включая все штрафы и пени, наложенные на Арендатора в связи с превышением вышеуказанных лимитов, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения счета Арендатора и копий подтверждающих документов.

5.3.6. Субарендатор не имеет права вносить в Здание и/или в Помещения и/или хранить (независимо от срока хранения) в Здании и/или в Помещениях предметы и вещества, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нарушить нормальные условия труда и пребывания в Здании, в том числе: вносить и хранить взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, радиоактивные, легковоспламеняющиеся вещества, наркотические и психотропные вещества, боеприпасы и оружие, включая их части, пользоваться звуко- и радиопередатчиками и вибраторными установками с параметрами, превышающими допустимые. Субарендатор также обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, агентов, посетителей Субарендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора.

- 5.3.7. Субарендатор обязуется содержать Помещения в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии и нести ответственность за надлежащее техническое, санитарное и противопожарное состояние Помещений, в частности, перед контролирующими органами. Субарендатор несет ответственность за соблюдение в Помещениях указанных норм работниками и посетителями Субарендатора.
- 5.3.8. Субарендатор обязуется своими силами и за свой счет осуществлять уборку Помещений на регулярной основе, а также своими силами и за свой счет осуществлять вывоз мусора, строительного и иного мусора Субарендатора.
- 5.3.9. Субарендатор обязуется при осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и охраны труда при работе с энергооборудованием, а также любыми установками, приборами и оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, и обеспечить наличие у своих работников и/или привлеченных лиц соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью людей. Арендатор не несет ответственность за нарушение Субарендатором установленных правил техники безопасности при осуществлении Субарендатором своей деятельности и за причинение в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц, ответственность за которые в полном объеме возлагается на Субарендатора.
- 5.3.10. Субарендатор обязуется получить все лицензии, разрешения, согласия и сертификаты Уполномоченных Органов и третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством для использования Помещений в соответствии с Разрешенным Использованием, и обеспечить поддержание таких документов в силе на протяжении всего Срока Аренды. По требованию Арендатора, Субарендатор обязан в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты запроса предоставлять Арендатору нотариально удостоверенные копии всех таких документов, запрошенных Арендатором.
- 5.3.11. Субарендатор обязуется не складировать мусор, в том числе бытовые отходы и мусорную тару, за пределами Помещений и на территории, прилегающей к Зданию. Складирование мусора осуществляется Арендатором в специально предназначенных для этого местах и в порядке, указанных Арендатором.
- 5.3.12. Субарендатор соглашается, что курение в Здании и на прилегающей к Зданию территории возможно только в специально отведенных для этого местах, и обязуется обеспечить соблюдение, агентами, посетителями Субарендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которых получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора, порядка курения в Здании и на прилегающей к Зданию территории, а также поддержание порядка в местах, отведенных для курения.
- 5.3.13. Субарендатор и посетители Субарендатора имеют право в течение всего Срока Аренды по Договору использовать мирно и совместно с Арендатором, другими арендаторами и пользователями помещений в Здании Места Общего Пользования, соблюдая при этом правила эксплуатации, установленные Договором. Запрещается переоборудование или изменение Субарендатором Мест Общего Пользования. Арендатор имеет право в любой момент устранить за счет Субарендатора любое изменение Мест Общего Пользования, совершаемое Субарендатором без получения предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.3.14. Субарендатор обязуется не проводить Работы Субарендатора и/или какие-либо улучшения Помещений, включая Неотделимые Улучшения, без предварительного письменного согласия Арендатора. В случае необходимости получения согласований на проведение улучшений Помещений в уполномоченных государственных органах в соответствии с действующим в г. Москве порядком, получение таких согласований осуществляется Субарендатором самостоятельно и за свой счет после получения письменного согласия Арендатора и доверенности на осуществление таких действий. Субарендатор обязуется предоставить Арендатору оригиналы всех полученных в процессе согласования документов в течение 2 (Двух) Рабочих Дней с даты их получения или иного срока, согласованного Сторонами.
- 5.3.15. Субарендатор обязуется не вносить каких-либо изменений в Помещения и/или Здание (в том числе Неотделимых Улучшений), которые могут затронуть конструкцию и/или внешний вид Здания, а также не устанавливать дополнительных и/или новых инженерных систем в Здании и/или Помещениях, не вносить изменений в существующие инженерные системы Здания и/или Помещений, систем электроснабжения, систем водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования и другие системы и оборудование, которые согласно Акту Разграничения Ответственности относятся к ответственности Субарендатора, без предварительного письменного согласия Арендатора. В случае определения Субарендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Помещений Субарендатор на этапе подготовки технического задания согласовывает с Арендатором все необходимые изменения, обеспечивает разработку рабочего проекта силами специализированной организации и представляет данный проект на утверждение Арендатору.
- 5.3.16. В случае внесения изменений в системы, указанные в п. 5.3.15 Договора, Субарендатор обязуется проводить такие изменения только силами подрядчика, предварительно письменно одобренного Арендатором, а в случае установки нового оборудования, предварительно согласовать с Арендатором или уполномоченным им лицом перечень такого устанавливаемого оборудования.
- 5.3.17. В случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций Субарендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение работников аварийно-технических служб, представителей Арендатора (или Собственника), работников службы безопасности Арендатора (или Собственника).
- 5.3.18. Субарендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендатора (или Собственника) на условиях, определенных Договором.
- 5.3.19. В процессе использования Помещений для целей Разрешенного Использования Субарендатор обязуется:
- 5.3.19.1. Осуществлять все разгрузочно-погрузочные работы исключительно в зонах, указанных Арендатором;
- 5.3.19.2. Предпринимать все действия по недопущению проникновения заноз из Помещений и границе с ними помещения и/или

20

	пожаротушения), устранять выявленные нарушения указанных норм таким образом, чтобы привести Помещения в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам.		свой счет в течение 3 (Трех) дней с даты соответствующего требования Арендатора или в течение срока, указанного в соответствующем предписании Уполномоченного Органа. В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Субарендатора по демонтажу информационных вывесок, Арендатор имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Субарендатору, но с обязанностью Субарендатора компенсировать Арендатору все понесенные при этом расходы.
5.5.2.	Субарендатор обязуется назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещений, и предоставить Арендатору копию соответствующего распорядительного документа не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты подписания Договора. В случае изменения перечня таких лиц Субарендатор должен письменно уведомить об этом Арендатора не позднее дня, следующего за днем их назначения.		
5.5.3.	Субарендатор несет ответственность за соблюдение норм пожарной и электробезопасности в Здании работниками, посетителями Субарендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которым получен доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора.	5.7.4.	Не позднее срока, указанного в п. 3.3 Договора, Субарендатор обязан за свой счет демонтировать все свои информационные и иные вывески, вывезти их из Здания/Помещений, а также устранив весь ущерб, который был нанесен Зданию/Помещением установкой и/или удалением указанных вывесок. В случае неисполнения Субарендатором вышеуказанного обязательства по демонтажу информационных и иных вывесок, Арендатор имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Субарендатору, но с обязанностью Субарендатора компенсировать Арендатору все понесенные при этом расходы.
5.6.	Страхование В течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты подписания Договора Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование своей гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц, а также в срок не позднее «31» декабря 2015 г. Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование имущества Арендатора. Все расходы по страхованию, в рамках Договора, принимает на себя ООО «Реальные инвестиции» (ОГРН 1057747030090) с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, действующего в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Красноярский».	5.7.5.	Субарендатор самостоятельно оплачивает изготовление, установку, в том числе стоимость содержания и ремонта информационных и иных вывесок Субарендатора, включая стоимость освещения информационных и иных вывесок, а также все иные платежи, относящиеся к информационным и иным вывескам Субарендатора.
5.7.	Информационные и иные вывески Субарендатора	5.7.6.	Субарендатор обязуется не размещать каких-либо информационных и иных вывесок, за исключением тех, размещение которых было предварительно письменно согласовано с Арендатором. Вместе с тем, согласие Арендатора на размещение информационных и иных вывесок не освобождает Субарендатора от получения всех разрешений и согласований Уполномоченных Органов г. Москвы, необходимых в связи с таким размещением (если применимо).
5.7.1.	Арендатор предоставляет Субарендатору право размещения информационных вывесок на фасаде Здания, при условии письменного согласования с Арендатором места расположения, содержания, внешнего вида, размера и типа информационных вывесок. При этом Субарендатор обязуется размещать информационные вывески в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и нормативных правовых актов РФ. Стоимость услуг по предоставлению Субарендатору права размещения информационных вывесок на фасаде Здания входит в стоимость Постоянной Арендной Платы по Договору.	5.8.	Безопасность Помещений
5.7.2.	Субарендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить всю разрешительную документацию соответствующих Уполномоченных Органов на размещение информационных вывесок и предоставить Арендатору копии согласований и разрешений в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с момента их получения, если такие согласования и разрешения необходимы в соответствии с законодательством РФ.	5.8.1.	Субарендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своих работников, находящееся в Помещениях, а также за безопасность своих работников и посетителей.
5.7.3.	В случае установкой информационных вывесок, размещения которых и/или содержание, внешний вид, размер и тип не согласованы с Арендатором и/или Уполномоченными Органами (в случае такой необходимости) или в случае несоответствия размещенных информационных вывесок требованиям действующего законодательства РФ и/или нормативных правовых актов РФ, а также в случае принятия Уполномоченными Органами решения о прекращении размещения информационных вывесок, Субарендатор обязан демонтировать также информационные вывески за	5.8.2.	Субарендатор вправе обеспечивать охрану Помещений и находящегося в них имущества своими силами либо путем заключения договоров со специализированной организацией (в том числе для целей осуществления пропускного режима в Помещение) за свой счет.
		5.8.3.	В случае привлечения специализированной охранной организации, такая организация подлежит предварительному письменному согласованию с Арендатором. Субарендатор обязуется не устанавливать в Помещениях какие-либо охранные системы без предварительного письменного согласия Арендатора.
		5.9.	Устранение ущерба
		5.9.1.	В случае если Здание и/или Помещение были повреждены или уязвимы по причинам, за которые отвечает Субарендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате их использования Субарендатором, в результате проведения Работ Субарендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несут ответственность Субарендатор и/или его посетители), Субарендатор обязуется за свой счет

- провести все необходимые ремонтные работы по устранению ущерба в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) дней с даты возникновения ущерба. В случае если Субарендатор не обеспечивает проведение необходимых ремонтных работ в указанный срок, Арендатор вправе (но не обязан) выполнить ремонтные работы своими силами. В этом случае Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы Арендатора на указанные ремонтные работы на основании письменного требования Арендатора в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.
- 5.9.2. Если ущерб был нанесен любым частям Здания за пределами Помещений по причинам, за которые отвечает Субарендатор (включая, но не ограничиваясь, в результате проведения Работ Субарендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несут ответственность Субарендатор и/или его посетители), Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы Арендатора на ремонтные работы на основании письменного требования Арендатора в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.
- 5.9.3. В случае если Субарендатор не исполняет обязательств по возмещению Арендатору предусмотренных пунктами 5.9.1 и 5.9.2 Договора расходов в установленные сроки, сумма указанных расходов Арендатора (или их часть) может быть удержана Арендатором из Обеспечительного Платежа. При этом Субарендатор обязан восстановить сумму Обеспечительного Платежа в порядке, предусмотренном в п. 4.11.4 Договора.
- 5.9.4. В случае возникновения спора Сторон касательно причин причинения ущерба Зданию и/или Помещению Арендатор вправе привлечь независимую экспертную организацию для проведения независимой экспертизы о причинах такого ущерба. Если согласно экспертному заключению будет установлено, что ущерб Зданию и/или Помещению был причинен по причинам, за которые отвечает Субарендатор, то Субарендатор обязуется возместить Арендатору расходы на проведение указанной экспертизы и соответствующие расходы на восстановление Здания и/или Помещений в полном объеме.
- 5.10. **Требования Уполномоченных Органов. Взаимодействие с Уполномоченными Органами**
- 5.10.1. Субарендатор обязуется немедленно письменно информировать Арендатора о получении какого-либо уведомлений, предписаний, требований, указаний и иных документов Уполномоченных Органов, а также о возникновении любых ситуаций, которые могут привести к ущемлению прав Арендатора как собственника арендатора Помещений или к ущемлению прав Собственника как собственника Помещений.
- 5.10.2. Субарендатор обязуется в течение всего Срока Аренды соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, немедленно и за свой счет исполнять все требования Арендатора, а также все предписания Уполномоченных Органов, связанные с использованием Помещений в нарушение Разрешенного Использования или с нарушением каких-либо норм законодательства (санитарных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарной безопасности, санитарной и экологической безопасности, охраны труда и техники безопасности, каких-либо иных), в том числе уплачивать все налагаемые на Субарендатора Уполномоченными Органами штрафы. Субарендатор обязуется по письменному требованию немедленно компенсировать
- все расходы и затраты Арендатора, понесенные в связи с устранением Арендатором нарушений Субарендатором действующего законодательства и иных указанных требований.
- 5.10.3. Субарендатор обязуется не направлять в Уполномоченные Органы никаких заявлений с целью получения какого-либо согласия Уполномоченных Органов в отношении Помещений или их использования без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.11. **Телекоммуникационные услуги**
- 5.11.1. Субарендатор вправе заключить договор на оказание телекоммуникационных услуг с авторизованным на территории ДК «Красная Роза» поставщиком (а именно: с ООО «Комстел»), используя существующие в Здании коммуникации. Субарендатор не имеет права заключать договоры с иными поставщиками телекоммуникационных услуг без предварительного письменного разрешения Арендатора.
- 5.11.2. Субарендатор обязуется самостоятельно оплачивать расходы на телекоммуникационные услуги, оказываемые Субарендатору в Помещении, а также расходы на установку и использование соответствующего оборудования в течение Срока Аренды во вменяемую Договору.
- 5.11.3. Запрещается любая установка телекоммуникационного оборудования, включая прокладку кабелей внутри Здания и на прилегающей к нему территории и иного оборудования без получения соответствующего предварительного письменного согласия Арендатора. В случае обнаружения Арендатором указанного оборудования, установленного без согласования с Арендатором, Арендатор имеет право удалить указанное оборудование за счет Субарендатора и потребовать от Субарендатора уплаты штрафа, предусмотренного в п. 8.3 Договора.
- 5.12. **Передача прав и обязанностей по Договору. Субаренда**
- 5.12.1. Субарендатор не имеет права распоряжаться правами аренды Помещений по Договору любыми способами, в том числе уступить права и/или обязанности по Договору, внести право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ) и иных организаций, передать право аренды и залог, предоставлять Помещения в безвозмездное пользование, обременять права аренды иными способами без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.12.2. Субарендатор не имеет права уступать любые права требования к Арендатору, вытекающие из Договора, как целиком, так и частично без предварительного письменного согласия Арендатора, в том числе права, связанные с Обеспечительными Платежами.
- 5.12.3. Субарендатор не имеет права сдавать Помещения в субаренду, как в целом, так и частично.
- 5.13. **Уведомление о происшествиях и авариях**
- Субарендатор обязуется немедленно письменно уведомлять Арендатора о любом происшествии и/или аварии в Помещении или событии, способном нанести ущерб Зданию и/или Помещению, а также своевременно принимать все возможные меры по фиксации и/или против урегулирования последствий такого повреждения и/или аварии, а также по предотвращению угрозы ущерба. В случае если Субарендатор знал или должен был знать об указанных обстоятельствах, однако не выполнил обязательства, предусмотренные настоящим пунктом, или выполнил их

ненадлежащим образом, Субарендатор обязуется устранить ущерб, причиненный Зданию и/или Помещению за свой счет, а также возместить Арендатору убытки.

Надлежащим считается уведомление Арендатора о вышеуказанном событии в виде сообщения по телефону и электронной почте. Доказательством уведомления являются записи о телефонном звонке в реестрах оператора связи и сообщение в электронной почте.

5.14. Сведения Арендатору

5.14.1. Субарендатор обязуется предоставлять Арендатору любые документы, информацию, соглашения, разумно запрошенные Арендатором в связи с исполнением Договора или какими-либо предписаниями или требованиями Уполномоченных Органов, не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты получения запроса Арендатора, если иной срок не установлен Договором или не указан в запросе Арендатора.

5.14.2. Субарендатор обязуется возмещать Арендатору по его требованию суммы документально подтвержденных расходов, понесенных Арендатором:

5.14.2.1. в связи с рассмотрением Арендатором просьбы Субарендатора о предоставлении согласия Арендатора на осуществление каких-либо действий по Договору (включая случаи, когда в предоставлении такого согласия отказано или просьба отозвана заявителем);

5.14.2.2. в связи с любыми действиями Арендатора по подготовке к расторжению Договора, когда такое расторжение происходит по причинам, на которые отвечает Субарендатор;

5.14.2.3. в связи с любыми судебными разбирательствами и исполнением любых судебных решений в связи с любым нарушением Субарендатором его обязательств по Договору и/или в связи с расторжением Договора по вине Субарендатора.

5.15. Привлечение Иностранной Рабочей Силы

5.15.1. Субарендатор обязуется осуществлять свою деятельность на территории Здания/Помещений и, в частности, привлекать для выполнения работ/оказания услуг Иностранную Рабочую Силу в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.07.2002 г. № 115-ФЗ «О Правом покровении иностранных граждан в РФ» и/или иных применимых нормативных правовых актов, регулирующих привлечение Иностранной Рабочей Силы.

5.15.2. В случае привлечения Субарендатором Иностранной Рабочей Силы для выполнения работ/оказания услуг на территории Здания/Помещений, Субарендатор обязуется в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты соответствующего запроса Арендатора предоставить Арендатору надлежащим образом заверенные разрешительные документы на привлечение Иностранной Рабочей Силы, а также документы, подтверждающие право лиц, являющихся Иностранной Рабочей Силой, осуществлять трудовую деятельность на территории РФ.

5.15.3. Арендатор вправе в период действия Договора проводить проверки законности пребывания в Здании/Помещениях работников Субарендатора в любое время. В случае выявления нарушения требований п.п. 5.15.1-5.15.2 Договора, Арендатор незамедлительно направляет информацию о выявленной Иностранной Рабочей Силе и всю имеющуюся у него информацию о Субарендаторе, использующем такую Иностранную

Рабочую Силу, для проверки в соответствующие Уполномоченные Органы.

5.16. Иные обязательства Субарендатора

5.16.1. Субарендатор обязуется не предоставлять адрес Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) любым лицам, без предварительного письменного согласия Арендатора. Субарендатор обязуется обеспечить прекращение использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора и/или иных лиц в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты прекращения действия Договора.

5.16.2. Субарендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты наступления соответствующего события письменно уведомлять Арендатора о:

- возбуждении в отношении Субарендатора производства по делу о банкротстве, признании Субарендатора банкротом, а также о начале процедуры ликвидации Субарендатора;
- принятии уполномоченными органами Субарендатора решения о реорганизации или ликвидации Субарендатора;
- об аресте имущества и/или банковских счетов Субарендатора;
- об иных правовых воздействиях на Субарендатора, которые могут оказать влияние на исполнение Субарендатором своих обязательств по Договору.

5.16.3. При прекращении действия Договора Субарендатор обязуется не позднее даты Акта Возврата представить Арендатору все документы и информацию, необходимые для внесения в Реестр записи о прекращении или расторжении Договора (если применимо).

5.16.4. Субарендатор обязан в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней передать в службу охраны Арендодателя в опечатанном пенале ключи, магнитные карты и другие средства доступа в Помещение для хранения.

5.16.5. Субарендатор обязуется исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

6.1. Использование Помещений и Здания

6.1.1. За исключением случаев, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, Арендатор обязуется не препятствовать Субарендатору пользоваться Помещениями, а также не вмешиваться в хозяйственную деятельность Субарендатора при условии надлежащего исполнения Субарендатором своих обязательств по Договору.

6.1.2. Арендатор вправе требовать своевременной и в полном объеме уплаты Арендной Платы и всех других платежей, предусмотренных Договором.

6.1.3. Собственник вправе вносить изменения в Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Субарендатора в одностороннем порядке. Арендатор по настоящему Договору доводит такие изменения до сведения Субарендатора в письменной форме. В случае противоречия между положениями Правил Пользования Зданием и/или Правилами Проведения Работ Субарендатора и Договором Стороны руководствуются положениями правил.

- 6.1.4. Арендатор (или Собственник) вправе закрывать Места Общего Пользования или вносить изменения в их конструкцию, вносить изменения в инженерные системы и оборудование Здания, при этом данные действия Арендатор не должны существенно ухудшать условия использования Помещений Арендатором.
- 6.1.5. Арендатор вправе требовать возмещения убытков, причиненных Субарендатором и/или его, агентами, посетителями, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора, вследствие нарушения ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора; несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором; или невыполнения других обязательств по Договору.
- 6.1.6. Арендатор вправе обеспечивать осуществление технического надзора и контроля за проведением Работ Субарендатора, контроля над соответствием действующим нормативным актам работ по текущему ремонту Помещений, выполняемых Субарендатором и его подрядчиками, с правом требовать устранения выявленных нарушений и их последствий, а также недопущения их в будущем. Указанные требования Арендатора являются обязательными для исполнения Субарендатором и его подрядчиками, и в случае их неисполнения Арендатор вправе приостановить вышеуказанные работы на срок до устранения Субарендатором и его подрядчиками нарушений и их последствий.
- 6.1.7. Без ущерба другим правам Арендатора по Договору, в случае причинения Субарендатором ущерба Помещению и/или Зданию Арендатор вправе по своему усмотрению выполнить работы по устранению указанного ущерба и возместить с Субарендатора стоимость таких работ или удержать ее из сумм Обеспечительного Платежа.
- 6.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт
- 6.2.1. В целях поддержания Помещений и Здания в надлежащем состоянии Арендатор обязан согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности:
- 6.2.1.1. устранять за свой счет и в разумные сроки неисправности и аварии в сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, теплоснабжения и иных системах Здания, обеспечивающих содержание Помещений в нормальном состоянии, за исключением аварий на городских сетях электроснабжения, водоснабжения и канализации или теплоснабжения, произошедших не по вине Арендатора;
- 6.2.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Субарендатором своих обязательств по обслуживанию и эксплуатации Помещений, систем и оборудования согласно п. 5.4.1 Договора, Арендатор вправе (но не обязан) после направления Субарендатору письменного уведомления о указанном нарушении Субарендатором обязательства и установлении разумного срока для устранения указанного нарушения, выполнить работы по обслуживанию Помещений, систем и оборудования своими силами. В этом случае Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы, понесенные Арендатором в связи с проведением таких работ, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления такого требования Арендатором.
- 6.3. Обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг и Коммунальных Услуг
- 6.3.1. При условии, что Субарендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендатор обязуется с даты начала Срока Аренды и до даты прекращения действия Договора обеспечивать предоставление Эксплуатационных Услуг (за исключением чрезвычайных ситуаций).
- 6.3.2. При условии, что Субарендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендатор будет применять все разумные усилия для обеспечения предоставления Коммунальных Услуг.
- 6.3.3. Арендатор не несет ответственность за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими Коммунальные Услуги, либо по иным причинам, не связанным с виновными действиями/бездействиями Арендатора, а также за ущерб любого рода, явившийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) и работы какого-либо оборудования, включая программное обеспечение. Если Арендатору становится известно о любом предстоящем отключении электроэнергии, водоснабжения, отопления или иных Коммунальных Услуг, Арендатор обязуется немедленно оповестить об этом Субарендатора.
- 6.4. Доступ Арендатора в Помещение
- 6.4.1. Арендатор имеет право на доступ в Помещение, а Субарендатор обязуется предоставлять Арендатору доступ в Помещение:
- 6.4.1.1. с целью показа Помещений в Рабочие Часы Арендатора с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.2. для осуществления в любое время проверки исполнения Субарендатором условий Договора, в том числе целевого использования Помещений, их технического, санитарного и противопожарного состояния с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до момента посещения;
- 6.4.1.3. с целью обслуживания и ремонта Здания, включая инженерные системы, коммунальные и оборудование, обслуживающие все Здание (в том числе, для подключения, установки, обновления, модернизации, ремонта, контроля за их состоянием), остекления, ремонта фасада Здания или внесения изменений в любое прилегающее помещение (осоружение) в случаях, когда для указанного обслуживания необходим доступ в Помещение с уведомлением Арендатора за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.4. для позволения техническим специалистам органа технической инвентаризации произвести замеры в целях проведения плановой и внеплановой технической инвентаризации Здания;
- 6.4.1.5. с целью устранения последствий нарушения Субарендатором своих обязательств по Договору без предварительного уведомления;

6.4.1.6. в случае возникновения любых экстренных ситуаций или угрозы их возникновения, в том числе в случае аварии, пожара, протечек, несанкционированного доступа третьих лиц, в иных случаях, угрожающих ущербу имуществу Арендодателя, жизни и здоровью людей в любой момент без предварительного предупреждения.

7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА

7.1. Общие положения о Работе Субарендатора

- 7.1.1. Субарендатор обязуется в течение Срока Аренды не проводить Работы Субарендатора без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 7.1.2. Согласование и осуществление Работ Субарендатора производится в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора.
- 7.1.3. Арендатор вправе потребовать, чтобы все Неотделимые Улучшения, явившиеся результатом несогласованных Работ Субарендатора, были удалены Субарендатором за его счет в установленный Арендатором срок. В противном случае, Арендатор вправе самостоятельно удалить такие Неотделимые Улучшения, а Субарендатор обязуется компенсировать Арендатору указанные расходы на основании письменного требования Арендатора.
- 7.1.4. Субарендатор выполняет Работы Субарендатора своими силами и за свой счет. Во избежание сомнений, стоимость любых Неотделимых Улучшений Помещений, выполненных Субарендатором и/или привлеченными Субарендатором третьими лицами, возмещению Арендатором не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендатора на их проведение.
- 7.1.5. Если выполнение Работ Субарендатора требует подготовки Проектной Документации, то после предоставления Арендатором предварительного письменного одобрения возможности проведения соответствующих Работ Субарендатора Субарендатор обязан предоставлять Арендатору и согласовать с Арендатором Проектную Документацию в отношении Работ Субарендатора в порядке, предусмотренном и Правилами Проведения Работ Субарендатора.
- 7.1.6. Субарендатор вправе приступать к выполнению Работ Субарендатора только после согласования Проектной Документации Арендатором (если это необходимо).
- 7.1.7. Для производства Работ Субарендатора Субарендатор обязуется заключить договоры подряда с иными подрядчиками, имеющими (если применимо) требуемый в соответствии с действующим законодательством допуск к работам (состоять в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске ко всем видам строительных работ, требующим такого допуска) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендатором до даты начала осуществления Работ Субарендатора.
- 7.1.8. Субарендатор обязуется выполнять Работы Субарендатора (и обеспечивать выполнение Работ Субарендатора подрядчиками Субарендатора) следующим образом:

- 7.1.8.1. в соответствии с Проектной Документацией, письменно одобренной Арендатором (если необходимо);
 - 7.1.8.2. на высоком профессиональном уровне, отвечающем разумным требованиям Арендатора, и с использованием только качественных и новых материалов;
 - 7.1.8.3. с соблюдением необходимых мер предосторожности для защиты Здания от ущерба;
 - 7.1.8.4. без причинения ущерба, беспокойства или неудобства Арендатору, его посетителям, клиентам, подрядчикам и субподрядчикам или иным лицам, занимающим либо использующим помещения в Здании;
 - 7.1.8.5. в соответствии со всеми необходимыми согласованиями всех компетентных Уполномоченных Органов;
 - 7.1.8.6. в соответствии с применимым законодательством, применимыми нормативными документами и стандартами, правилами и нормами по технике безопасности и охране труда;
 - 7.1.8.7. в соответствии с режимом безопасности и режимом доступа в Здание;
 - 7.1.8.8. в соответствии с настоящим Договором, Правилами Проведения Работ Субарендатора и в соответствии с дополнительными указаниями Арендатора и/или (третьих лиц, привлеченных Арендатором для координации Работ Субарендатора).
- 7.1.9. При выполнении Работ Субарендатора Субарендатор обязан:
- 7.1.9.1. предоставлять Арендатору и его уполномоченным представителям, подрядчикам и субподрядчикам право на доступ в Помещение (и пребывание в нем) в любое время для инспектирования Работ Субарендатора, а также испытания механических, электрических или иных систем и оборудования и/или проведения обмера Помещений (в случае необходимости);
 - 7.1.9.2. разрешать доступ в Помещение представителям любых Уполномоченных Органов.
- 7.1.10. В случае необходимости выполнения в рамках Работ Субарендатора строительно-монтажных работ и даты начала осуществления Работ Субарендатора, Субарендатор обязуется обеспечить заключению подрядчиками Субарендатора следующих видов договоров страхования и по запросу Арендатора предоставить Арендатору копии указанных договоров страхования:
- 7.1.10.1. договор страхования строительно-монтажных рисков;
 - 7.1.10.2. договор страхования гражданской ответственности подрядчиков Субарендатора перед третьими лицами по обязательствам, возникающим из причинения вреда при проведении строительно-монтажных работ («Все риски»).
- 7.1.11. Договоры Страхования, указанные в п. 7.1.10 Договора, должны быть действительны в течение всего срока осуществления Работ Субарендатора. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования Субарендатор обязан обеспечить заключение нового договора на тех же условиях. В случае прекращения действия какого-либо из договоров

- страховании ранее срока завершения Работ Субарендатора, Арендатор вправе приостановить в Помещениях производство Работ Субарендатора до устранения такого нарушения.
- 7.1.12. Лимит ответственности (страховая сумма) по договорам страхования, указанным в п. 7.1.10 Договора, должен быть:
- 7.1.12.1. не менее действительной стоимости строительно-монтажных работ - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.1 Договора;
- 7.1.12.2. не менее рублевого эквивалента 10 000 000 (Десять миллионов) рублей за каждый случай применения вреда - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.2 Договора.
- 7.1.13. Ни один из договоров страхования, указанных в п. 7.1.10 Договора, не должен предусматривать безусловное частичное освобождение страховщика от выплаты страхового возмещения (безусловную франшизу) более чем на 10 000 (Десять тысяч) рублей и/или какие-либо специальные отсрочки по выплате страхового возмещения.
- 7.1.14. В случае осуществления Субарендатором в Помещениях любых Неотделимых Улучшений без согласования с Арендатором и/или производства Работ Субарендатора, не согласованных с Арендатором и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации, а также в случае нарушения Субарендатором условий Договора и/или Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Субарендатора в ходе производства Работ Субарендатора, Арендатор вправе (i) потребовать внесения изменений в результаты Работ Субарендатора и/или возмещения Помещений в состоянии, которое существовало до осуществления указанных работ, а Субарендатор обязуется выполнить указанные требования Арендатора, (ii) приостановить проведение Работ Субарендатора и/или ограничить доступ работников и/или посетителей Субарендатора и/или его подрядчиков в Помещения, а также (iii) отказаться от исполнения Договора согласно п. 10.3.3 Договора и потребовать возмещения убытков.
- 7.1.15. Субарендатор несет риск случайной гибели, повреждения или утраты оборудования, материалов или инженерных систем, используемых для осуществления Работ Субарендатора и/или устанавливаемых им в Помещениях, а также ответственность за ущерб и/или вред, причиненный оборудованием, имуществом, сотрудниками, подрядчиками и представителями Субарендатора Арендатору и третьим лицам.
- 7.1.16. Субарендатор несет ответственность за убытки, причиненные Арендатору в случае несвоевременного и/или некачественного проведения Работ Субарендатора, а также в том случае, если они не были предварительно письменно согласованы в порядке, установленном Договором и Правилами Проведения Работ Субарендатора.
- 7.1.17. После завершения Работ Субарендатора, результатом которых являются Неотделимые Улучшения, по требованию Арендатора Стороны обязуются в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты указанного требования подписать документ по форме Арендатора, содержащий описание состояния Помещений с учетом произведенных Неотделимых Улучшений. Настоящим Стороны договорились, что все произведенные Субарендатором в Помещениях Неотделимые Улучшения являются собственностью Субарендатора до даты истечения Срока Аренды /

прекращения действия Договора.

- 7.1.18. Если иное не согласовано Сторонами, результат Работ Субарендатора в соответствии с согласованной Сторонами Проектной Документацией должен быть оформлен (согласован) в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, а также получено позых документов технической инвентаризации в отношении Помещений с учетом результата Работ Субарендатора осуществляется силами Арендатора, но за счет Субарендатора. Субарендатор обязуется предоставить Арендатору в отношении выполненных Работ Субарендатора полный комплект документов, требуемый для согласования результата Работ Субарендатора в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, в течение 1 (Одного) месяца с даты соответствующего требования Арендатора.
- 7.1.19. Во избежание сомнений, Арендатор не несет ответственность за качество Работ Субарендатора и/или Проектной Документации, а также за их соответствие примененному законодательству, строительным нормам и правилам, требованиям Уполномоченных Органов, настоящему Договору или технической документации на Здание.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Арендатору по Договору, в том числе Обязательный Платеж или платеж в счет пополнения или увеличения Обязательного Платежа, не был произведен в предусмотренный Договором срок, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Просрочка внесения Арендной Платы на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократное нарушение указанного срока более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней в течение одного и того же года действия Договора является существенным нарушением сроков внесения Арендной Платы.
- 8.2. В случае необоснованного отказа и/или уклонения Субарендатора от подписания Акта Прием-Передачи или Акта Возврата согласно пп. 3.1, 3.3 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере суммы, эквивалентной 100% (Сто процентов) от текущего размера ежедневной Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС в отношении Помещений за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Уплата указанной неустойки не освобождает Субарендатора от обязанности принять или соответственно возратить Помещения Арендатору.
- 8.3. В случае осуществления Субарендатором Неотделимых Улучшений без согласования с Арендатором (п. 7.1.1 Договора) и/или без согласования с Арендатором Проектной Документации (пп. 7.1.5-7.1.6 Договора) и/или в нарушение согласованной с Арендатором Проектной Документацией, а также в случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п. 5.11.3 Договора, Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 250 000 (Дваста пятьдесят тысяч) рублей (НДС не облагается). В этом случае Арендатор также вправе применять условия п. 7.1.14 Договора.
- 8.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Субарендатором обязательств, указанных в п.п. 7.1.7, 7.1.10-7.1.12 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 10 % (Десять процентов) от текущего

- размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы (НДС не облагается). В этом случае Арендатор также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.
- 8.5. В случае нарушения Субарендатором своих обязательств, указанных в п. 5.6 Договора, а также в случае неисполнения Субарендатором обязательств по обеспечению прекращения использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Субарендатора и/или иных лиц согласно п. 5.16.1 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 1 % (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый календарный день неисполнения Субарендатором любого из указанных обязательств (НДС не облагается). Оплата неустойки, указанной в настоящем пункте Договора, касается обязательств Субарендатора согласно п. 5.6 Договора, не лишает Арендатора права расторгнуть Договор в соответствии с п. 10.3.5 Договора.
- 8.6. В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п.п. 5.3.3, 5.3.5, 5.3.11, 5.3.12, 5.5.1, 5.8.3, 5.12.1, 5.12.3, 5.16.4 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждое нарушение (НДС не облагается). В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п.п. 13.6 и 15.10 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 0,5% (Ноль сотых пять десятых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы и Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС.
- 8.7. В случае просрочки предоставления Субарендатором Арендатору документов, указанных в Приложении № 4 и необходимых для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1, а также документов, указанных в п. 7.1.18 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 1% (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы по Договору без учета НДС за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается).
- 8.8. В случае наложения Уполномоченным Органом и/или третьими лицами на Арендатора административных санкций в связи с несоблюдением Субарендатором требований действующего законодательства и/или нормативных правовых актов в процессе осуществления им своей деятельности в Помещениях и/или нарушением Субарендатором обязательств по Договору (в том числе, обязательств, связанных с установкой и эксплуатацией информационных вывесок), согласно статье 406.1 Гражданского кодекса РФ Субарендатор обязуется на основании письменного требования Арендатора возместить Арендатору имущественные потери в размере, эквивалентном размеру штрафных санкций, наложенных на Арендатора.
- 8.9. В случае отказа Субарендатора от исполнения Договора в одностороннем порядке в соответствии с п. 10.3 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере: (i) суммы, эквивалентной текущему размеру Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной 2 без учета НДС за 1 (Один) месяц (НДС не облагается); (ii) суммы Обеспечительного Платежа в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты направления Арендатором соответствующего требования.
- 8.10. В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п.п. 5.3.19.1, 5.3.19.2, 5.3.19.3, 5.3.19.4 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере рублевого эквивалента 15 000 (Пятнадцать тысяч) Рублей (НДС не облагается).
- 8.11. Если Субарендатор не исполняет письменное требование Арендатора об устранении иных допущенных Субарендатором нарушений условий Договора в течение указанного в данном требовании срока, то Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 0,3% (Ноль сотых три десятых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый день просрочки исполнения письменного требования Арендатора (НДС не облагается).
- 8.12. Помещения должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток. В случае не обеспечения Субарендатором указанного доступа ответственность за несвоевременную ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный, в том числе третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварии несет исключительно Субарендатор.
- 8.13. В случае приписки по вине Арендатора вреда имуществу Субарендатора, возмещение подлежит только реальный ущерб (статья 15 Гражданского Кодекса РФ). Обязанность Арендатора возместить Субарендатору реальный ущерб возникает только при соблюдении следующих условий:
- 8.13.1. Субарендатор в письменной форме уведомил Арендатора о факте причинения вреда в срок не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента обнаружения указанного факта с предложением Арендатору составить соответствующий акт, фиксирующий факт причинения вреда;
- 8.13.2. не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента уведомления Субарендатором Арендатора о факте причинения вреда (п. 8.13.1 Договора) Сторонами составлен акт обследования имущества, которому причинен вред, с подтверждением факта причинения вреда Арендатором и указанием последствий такого вреда. В случае несоблюдения указанного порядка Арендатора от подписания указанного акта, Субарендатор вправе составить указанный акт в одностороннем порядке;
- 8.13.3. В случае если Стороны не придут к соглашению касательно суммы причиненного ущерба, Субарендатор обязуется в срок не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты составления Сторонами акта согласно условиям п. 8.13.2 Договора, предоставить Арендатору экспертное заключение, составленное специализированной организацией, привлеченной Субарендатором по согласованию с Арендатором, об оценочной стоимости восстановительных работ в отношении имущества, которому причинен вред, а также 2 (Два) экземпляра акта, фиксирующего объем и размер ущерба.
- 8.14. Арендатор не несет ответственность за недостатки Помещений, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в Акте Приемки-Передачи и/или были заранее известны Субарендатору либо должны были быть обнаружены Субарендатором при приеме Помещений.
- 8.15. Арендатор не несет ответственность за какие-либо убытки или ущерб или вмешательство или беспокойство, причиненные Субарендатору какими-либо коммунальными службами, энергоснабжающими организациями и иными службами (или их подразделениями) в результате проведения ремонтных работ, благоустройства, работ в отношении коммуникаций.
- 8.16. Арендатор не несет ответственность перед Субарендатором за убытки или причинение беспокойства Субарендатору в ходе выполнения Арендатором (или Субсубарендатором) ремонта, отделки, улучшения и других работ в Здании, независимо от того, являются

также работы капитальным ремонтом или вет. Арендатор не несет ответственность перед Субарендатором за реальный ущерб и упущенную выгоду, причиненные Субарендатору в ходе выполнения работными арендаторами помещений Задания ремонта, отделки, улучшений и других работ. При этом Арендатор приложит все усилия для того, чтобы такие работы проводились арендаторами в соответствии с Прямизацией Помещения Заданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.

- 8.17. Арендатор не гарантирует, что Коммунальные Услуги: (а) будут предоставляться без перебоев, и Субарендатор примет возможность перебоев или приостановки предоставления любой Коммунальной Услуги по причинам вне обоснованного контроля Арендатора и освобождает Арендатора от ответственности за подобные перебои или приостановку, или (б) будут отвечать конкретным целям или потребностям Субарендатора.
- 8.18. Арендатор не несет ответственность за ущерб, причиненный Субарендатору или иным лицам в период пользования Помещениями, Зданием и прилегающей к Зданию территорией:
- 8.18.1. в связи с авариями (включая любой ущерб, нанесенный водой, снегом, штормовым ветром, ураганом, газом, паром, неисправностью электропроводки, систем пожаротушения, сантехники, систем отопления и кондиционирования воздуха), за исключением случаев, когда такие аварии возникли вследствие виновных действий Арендатора;
- 8.18.2. в результате любых действий или бездействия Арендатора, других арендаторов, посетителей и иных лиц, занимающих или использующих Здание.
- 8.19. Субарендатор вправе взыскать с Арендатора, в Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Субарендатора неустойку в размере, эквивалентном текущему размеру ежедневной Постоянной Арендной Платы и Переменной Арендной Платы 2 пропорционально площади Помещений, использование которых невозможно в связи с наступлением указанных ниже обстоятельств, за один день действия данных обстоятельств:
- 8.19.1. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 (Пятьдесят) % и более от площади Помещений) электричества, водоснабжения по арматурам, не зависящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня срока действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.2. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) отопления в зимний период по причинам, независящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.3. невозможность использования Субарендатором всех Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с отсутствием доступа в

Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) или причинением ущерба Зданию и/или Помещениям по обстоятельствам, связанным с влией Арендатора, в течение 2 (двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (двух) календарных дней с момента их возникновения).

В случае возникновения любого из обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора:

- Субарендатор обязуется незамедлительно письменно уведомить Арендатора о факте возникновения указанного обстоятельства с продолжением Арендатору составить соответствующий акт о невозможности использования Помещений (их части) («Акт»);
- Сторонами незамедлительно составляется Акт, в котором Стороны фиксируют факт возникновения указанного обстоятельства (причину невозможности использования Помещений (их части), дату его возникновения и площадь соответствующей части Помещений, использование которой невозможно вследствие наступления указанного обстоятельства. В случае, если Арендатор необоснованно уклоняется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Субарендатору обоснованных причин отказа в письменном виде, Субарендатор имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание указанного акта считается согласованным обеими Сторонами;
- Субарендатор обязуется ежедневно направлять Арендатору письменные уведомления о факте действия обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Неустойка подлежит взысканию исключительно в период действия указанных выше обстоятельств на условиях согласно настоящему пункту Договора.

Во избежание сомнений, Субарендатор не вправе использовать в целях Разрешенного Использования указанные в Акте Помещения (их часть). В противном случае, Субарендатор не имеет права требовать от Арендатора уплаты неустойки в отношении данной части Помещений.

В случае несоблюдения вышеуказанной процедуры Субарендатор не вправе требовать, а Арендатор не обязан уплачивать неустойку согласно условиям настоящего пункта Договора.

Моментом прекращения действия обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора, является приведение Помещений в состояние, пригодное для использования в соответствии с Разрешенным Использованием. Факт пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Использованием подлежит фиксации Сторонами путем подписания соответствующего акта. В случае если Субарендатор уклоняется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Арендатору обоснованных причин отказа в письменном виде, Арендатор имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание данного акта считается согласованным обеими Сторонами. В случае не достижения Сторонами согласия касательно факта пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Использованием, любая из Сторон вправе своим силами и за свой счет обеспечить предоставление экспертного заключения, составленного специализированной организацией, касательно пригодности/непригодности использования Помещений в соответствии с Разрешенным Использованием.

Обязательство Арендатора по уплате неустойки согласно настоящему пункту Договора подлежит прекращению путем зачета в счет встречного однородного требования Арендатора по уплате Субарендатором Арендной Платы.

- 8.20. Все суммы неустоек, убытков, возмещения потерь должны быть уплачены виновной Стороной в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней со дня предъявления потерпевшей Стороной соответствующего письменного требования с указанием оснований и приложением подтверждающих документов (если применимо), если иное не указано в Договоре или в соответствующем требовании об уплате.
- 8.21. Если сумма неустойки или штрафа определена в Договоре в рублевом эквиваленте Доллара США, то для расчетов суммы неустойки или штрафа используется курс Банка России, установленный на дату направления Арендатором соответствующего письменного требования.
- 8.22. Ответственность Сторон по Договору оценивается возмещением исключительно реального ущерба. Упущенная выгода Сторон не подлежит возмещению.
- 8.23. Уплата Субарендатором любой неустойки не лишает Арендатора права требовать возмещения в полной сумме реального ущерба, причиненного ему соответствующим неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Субарендатором.
- 8.24. Уплата любой неустойки по Договору не освобождает Сторону от выполнения лежащих на ней обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.
- 8.25. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока его действия.
- 8.26. За неисполнения и ненадлежащего исполнения Договора в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.27. Вся ответственность, в части штрафов, пеней, неустоек и возмещения убытков в рамках Договора, принимает на себя ООО Управляющая компания «Реальные инвестиции» (ОГРН: 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Краснопресненский».

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием Обстоятельств Непреодолимой Силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства Непреодолимой Силы.
- 9.2. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств Непреодолимой Силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после начала действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое извещение должно содержать информацию о характере Обстоятельств Непреодолимой Силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.
- 9.3. После прекращения действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, Сторона, заявлявшая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении. Если Сторона, осмысливающая на действие

Обстоятельств Непреодолимой Силы, не известит или с задержкой известит другую Сторону о начале или о прекращении действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, то она будет нести ответственность перед другой Стороной за убытки, вызванные непосредственно таким не извещением или задержкой в извещении.

- 9.4. Наличие и продолжительность Обстоятельств Непреодолимой Силы подтверждается торгово-промышленной палатой или иным соответствующим уполномоченным органом или организацией.
- 9.5. Если действие Обстоятельств Непреодолимой Силы продолжается более 3 (Трех) месяцев или имеются основания для предположения о том, что наличие или действие Обстоятельств Непреодолимой Силы продлится более 3 (Трех) месяцев, или если Обстоятельства Непреодолимой Силы представляют собой явственно изменяющийся и применимое законодательство, Стороны обязуются незамедлительно вступить в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений в Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязательств по Договору максимально близким к предусмотренному при заключении Договора образом.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения в Договору действительны только при условии их письменного оформления, подписания надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон и государственной регистрации и соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 10.2. Договор подлежит досрочному прекращению в следующих случаях:
- 10.2.1. по соглашению Сторон;
- 10.2.2. по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством РФ;
- 10.2.3. по инициативе Субарендатора, а также в случае с виновным поведением Арендатора в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.11.6. Договора.
- 10.3. В соответствии со статьей 450.1 Гражданского Кодекса РФ Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае:
- 10.3.1. Однократного использования Субарендатором Помещений (их части) не по назначению, указанному в п. 5.3.1 Договора.
- 10.3.2. Существенного ухудшения состояния Помещений.
- 10.3.3. Осуществления Субарендатором в Помещениях Неотделимых Улучшений, не согласованных с Арендатором и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации и/или в нарушение согласованной Проектной Документации, с нарушением Субарендатором условий Договора и/или Правил Проведения Работ Субарендатора в ходе производства Неотделимых Улучшений.
- 10.3.4. Нарушения Субарендатором сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором (в том числе, но, не ограничиваясь этим, Арендной Платой, Обеспечительного Платежа, платежей в счет возмещения суммы Обеспечительного Платежа или в связи с увеличением суммы Обеспечительного Платежа), на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократного (два раза и более) нарушения указанных сроков более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней каждое в течение одного и того же года срока действия Договора.

- 10.3.5. Невыполнения и/или ненадлежащего исполнения Субарендатором условий п.п. 5.6, 5.9.1, 5.9.2, 5.12.1 и 5.12.3 Договора;
- 10.3.6. Не предоставления Субарендатором Арендатору всех документов и информации, необходимых для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения №1, в течение более 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты истечения срока, предусмотренного п. 11.3 Договора;
- 10.3.7. Возбуждения в отношении Субарендатора производства по делу о банкротстве, признании Субарендатора банкротом, ликвидации и соответствии с действующим законодательством или принятия уполномоченными органами Субарендатора решения о реорганизации/ликвидации Субарендатора;
- 10.3.8. Досрочное прекращение действия Основного Договора Аренды по любым причинам.
- 10.4. В случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6, 10.3.7 Договора, Арендатор направляет Субарендатору письменное требование об устранении выявленного нарушения с указанием срока его устранения. В случае если Субарендатор не устранил выявленное нарушение в срок, указанный в требовании Арендатора, Арендатор направляет Субарендатору письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора. Договор считается прекратившим свое действие по основаниям, предусмотренным в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6 Договора, с даты указанной в направленном Арендатором Субарендатору письменном уведомлении об одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора.
- 10.5. Договор считается прекратившим свое действие по основаниям, предусмотренным в п.п. 10.3.4, 10.3.7 и 10.3.8 Договора, с даты получения Субарендатором письменного уведомления Арендатора об одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора или в иной срок, указанный Арендатором в таком уведомлении.
- 10.6. В случае уведомления Субарендатора от получения письменного требования и/или уведомления Арендатора, указанного в п.п. 10.4 и 10.5 Договора, такое требование/уведомление направляется Субарендатору согласно условиям п. 13.4 Договора. Требование и/или уведомление об отказе от исполнения Договора считается полученным Субарендатором согласно условиям п. 13.4 Договора, а Договор считается прекратившим свое действие с даты согласно условиям п. 13.4 Договора, или с даты, указанной в уведомлении Арендатора.
- 10.7. Стороны вправе требовать в суде расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, при условии направления другой Стороне письменного уведомления с указанием разумного срока для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, который должен составлять не менее 15 (Пятнадцати) дней с даты направления такого уведомления.
- 10.8. В последний день срока действия Договора Стороны обязаны провести сверку расчетов и подписать акт сверки расчетов или иной документ, в котором указаны суммы, подлежащие оплате Сторонами друг другу после прекращения действия Договора. Суммы, причитающиеся соответствующей Стороне по результатам сверки расчетов, должны быть уплачены в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания акта сверки расчетов или аналогичного документа, если иное не предусмотрено Договором.
- 10.9. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от их обязанностей по Договору, связанных с освобождением и передачей Помещений и проведения взаиморасчетов, в том числе оплаты пеней, штрафов, неустоек.

- 10.10. Расходы, связанные с государственной регистрацией дополнительных соглашений к Договору или соглашения о расторжении Договора (если применимо), несет Сторона, по инициативе которой вносятся изменения или прекращается действие Договора.

11. СРОК АРЕНДЫ

- 11.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации и действует по дату истечения Срока Аренды, если не будет прекращен ранее в соответствии с условиями настоящего Договора. Окончание срока Договора не освобождает Субарендатора от исполнения обязательств, которые не были исполнены и/или были исполнены Субарендатором ненадлежащим образом и/или от ответственности за нарушение Договора. При этом Стороны согласились, что в соответствии со статьей 425 Гражданского Кодекса РФ условия настоящего Договора будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора.
- 11.2. Срок Аренды по Договору начинается в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением №1 к настоящему Договору.
- 11.3. Арендатор обязуется в дату подписания Договора и Дополнительного Соглашения №1 предоставить Субарендатору документы, необходимые для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения №1.
- 11.4. Стороны согласились с тем, что, независимо от других положений настоящего Договора, он может быть прекращен по основаниям, предусмотренным Дополнительным соглашением №1 к настоящему Договору (Приложение №6).

12. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 12.1. Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 12.2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения Договора, подлежат передаче на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

13. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Все уведомления, направляемые Сторонами по Договору или в связи с ним, совершаются в письменной форме, составляются на русском языке, подписываются соответствующей Стороной и вручаются под роспись лично в руки либо направляются курьерской почтой или заказным письмом с уведомлением о вручении и с описанием вложения по следующему адресу:
- 13.1.1. Арендатор:
Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, строение 43
Внимание: Асеева Андрей Алексеевич
Тел./Факс: Телефон 8 (495) 937-72-61 (секретарь), 8 (499) 244-07-53 (бухгалтерия)
Эл. почта: aefalevich@mcg.ru
Субарендатор: ООО «Невинный»
Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 11, стр. 19, флигель 8.
Внимание:
Тел./Факс:
Электронная почта:
- 13.2. Уведомления считаются надлежаще доставленными;

- 13.2.1. при вручении лично – в момент вручения под роспись работнику Стороны-адресата или лицу, действующему от имени Стороны-адресата; при этом надлежащим подтверждением доставки будет являться подпись лица, получившего документ, указание даты получения и должности лица, получившего уведомление;
- 13.2.2. при отправке уведомления курьерской почтой – в дату, указанную в уведомлении о вручении;
- 13.2.3. при отправке уведомления почтой заказным письмом с уведомлением о вручении – в дату, указанную в уведомлении о вручении, или в дату, указанную в п. 13.4 Договора.
- 13.3. Уведомление, направленное способами, указанными в п.п. 13.2.1-13.2.3 Договора, будет считаться полученным также в случаях, если его вручение Стороне-адресату оказалось невозможным в связи с отсутствием Стороны-адресата по адресу, указанному в п. 13.1 Договора (или в уведомлении Стороны-адресата об изменении адреса, направленном в порядке, указанном в п. 13.6 Договора) либо такой адрес оказался неверным, вымышленным либо несуществующим.
- 13.4. В случае уклонения Стороны-адресата от получения уведомления Сторона-отправитель, направляет его Стороне-адресату по почте заказным письмом. Уведомление считается полученным Стороной-адресатом по истечении 6 (Шести) календарных дней с даты его отправления.
- 13.5. Уведомления могут быть предварительно направлены по факсу или электронной почте для информационных целей по номерам и адресам, указанным в п. 13.1 Договора, что, однако, не считается надлежащей подачей уведомлений по Договору.
- 13.6. Стороны обязуются в письменной форме уведомлять друг друга обо всех изменениях реквизитов, указанных в п. 13.1 Договора, в течение 7 (Семь) Рабочих Дней с даты их изменения. При нарушении указанной обязанности все обязательства и действия Сторон, исполненные/осуществленные по старым реквизитам, считаются выполненными/осуществленными надлежащим образом.
- 14. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ**
- 14.1. На дату подписания Договора Субарендатор предоставляет следующие заверения об обстоятельствах:
- 14.1.1. Субарендатор является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 14.1.2. Субарендатор не находится в состоянии неплатежеспособности или временного приостановления исполнения денежных обязательств; в отношении Субарендатора не введено наблюдение и не применяется новая процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;
- 14.1.3. Субарендатор получил все предусмотренные применимым законодательством и учредительными документами Субарендатора разрешения, одобрения и/или согласования, необходимые для заключения и исполнения Договора;
- 14.1.4. заключение и исполнение Договора не приведет к нарушению Субарендатором требований законодательства, положений каких-либо договоров, соглашений, судебных запретов и/или постановлений, обязательных для Субарендатора, либо положений учредительных документов Субарендатора;
- 14.1.5. Субарендатору не известно о существовании какого-либо текущего или

потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны Уполномоченных Органов или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Субарендатором Договора.

15. ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ

- 15.1. Договор вместе с Приложением к нему представляет собой исчерпывающую договоренность между Сторонами в отношении его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку и договоренности между Сторонами.
- 15.2. Договор имеет обязательную силу для соответствующих правопреемников Сторон.
- 15.3. Субарендатор настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен о состоянии Помещений и согласен принять Помещения в том виде, в котором они находятся.
- 15.4. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая оставляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, понимается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычных деловых оборотах конфиденциальной и раскрывать ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работ для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.
- Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:
- (а) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации и/или информация стала общедоступной;
 - (б) своим аффилированным лицам;
 - (в) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в связи с арендой Помещений;
 - (г) банку или иному финансовому учреждению;
 - (д) любым Уполномоченным Органам (включая налоговые органы) в мере, требуемой применимым законодательством;
 - (е) в суде или арбитражном суде в рамках судебного или арбитражного разбирательства, имеющего обязательную силу для такой Стороны, в той мере, в какой предоставление такой информации необходимо в соответствии с применимым законодательством;
- При нарушении указанных обязательств нарушительная Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки (с учетом условий, предусмотренного в п. 8.2.3 Договора).
- 15.5. Стороны настоящим подтверждают, что Договор подписывается надлежаще уполномоченными лицами и Стороны выполнили все требования законодательства РФ в отношении заключения Договора.
- 15.6. Если явно не указано в тексте настоящего Договора, каждая Сторона исполнит возложенные на нее обязательства за свой счет.
- 15.7. За исключением случаев, указанных в п. 9.5 и 15.9 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора (определение которых дано в статье 451 Гражданского кодекса РФ), включая резкое изменение курса валют, не является основанием для изменения или расторжения Договора любой

из Сторон.

- 15.8. Субарендатор обязан по запросу Арендатора в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения указанного запроса предоставить нотариально заверенные копии (i) учредительных документов со всеми изменениями и свидетельствами о регистрации данных изменений в учредительные документы; (ii) свидетельства о внесении государственной записи в Единый ОГРН; (iii) свидетельства о государственной регистрации общества, выданного уполномоченным органом; (iv) свидетельства о постановке на налоговый учет; (v) решения (протокола) о назначении исполнительного органа Субарендатора и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор от имени Субарендатора; (vi) заверенные копии лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Субарендатором в Помещениях, при условии, что данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию (сертификации) в соответствии с действующим законодательством РФ; (vii) список лиц, уполномоченных Субарендатором принимать счета за оплату от Арендатора, заверенный печатью Субарендатора и подписью полномочного лица, а также иные документы.
- 15.9. Если любое условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным, незаконным или неисполнимым по любой причине решением суда или иным образом, то такая недействительность, незаконность или неисполнимость не кликут и не препятствуют законности, действительности и исполнимости остальных условий и положений настоящего Договора. Стороны обязуются предпринять действия по внесению дополнений, изменений или замене всех недействительных или незаконных положений такими действительными и законными положениями, которые обеспечат максимально возможное достижение планируемого Сторонами экономического результата без нарушения любых коммерческих или иных существенных условий настоящего Договора.
- 15.10. При изменении места нахождения в соответствии с учредительными документами и/или банковских реквизитов Стороны, указанных в Договоре, такая Сторона обязана в течение 7 (Семи) Рабочих Дней в письменной форме уведомить другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новое местонахождение и/или новые реквизиты. В противном случае, ссылка на место нахождения, указанное в Договоре, или денежные переводы, совершенные по банковским реквизитам, указанным в Договоре, считаются совершенными надлежащим образом.
- 15.11. Заключение Сторонами настоящего Договора является добровольным и Стороны подтверждают, что условия Договора являются справедливыми (т.е. не являются обременительными ни для одной из Сторон и не нарушают баланс интересов Сторон) и не являются кабальными для Сторон.
- 15.12. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ.
- 15.13. Договор заключен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
- 15.14. Следующие приложения являются неотъемлемой частью Договора:
- | | |
|----------------|---|
| Приложение № 1 | Копия поэтапного плана |
| Приложение № 2 | Форма Акта Приема-Передачи |
| Приложение № 3 | Документы, необходимые для регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1 |
| Приложение № 4 | Акт Разграничения Зональной Ответственности |
| Приложение № 5 | Правила Проведения Работ Субарендатора |
| Приложение № 6 | Дополнительное соглашение №1 от 21.12.2015 г. к договору |

43

субаренда нежилых помещений №1/2015 от 21.12.2015 г.

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:
ООО «УК «Реальное инвестирование» Д.У.
Закрепленный базовой инвестиционный фонд
исключительности «Краснопресненский»
ОГРН 1057747030000
ИНН/ 7703551413
КПП 770301001

Местонахождение:
Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Земитурская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Земитурская, д. 13

Банковские реквизиты:
Р/с 40701810500000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К/с 301018101000000000716
БИК 044525716

От имени Арендатора:

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



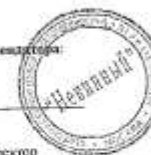
Субарендатор:
ООО «Непьяный»
ИНН 7704338663
КПП 770401001
ОГРН 5157746137291 от 05.12.15г.

Местонахождение:
Юридический адрес: 119034, г. Москва, ул.
Тимура Фрунзе, д. 11, стр.19, флигель 8.
Фактический адрес: 119034, г. Москва, ул.
Тимура Фрунзе, д. 11, стр.19, флигель 8.

Банковские реквизиты:

От имени Субарендатора:

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП

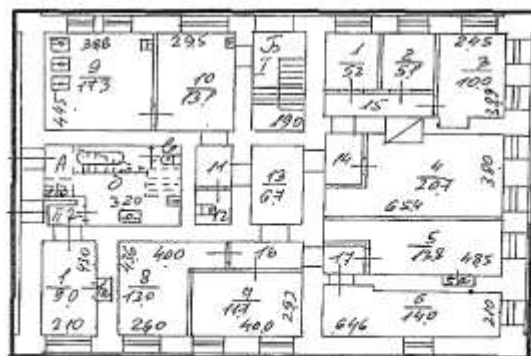


44

Приложение № 1
к Договору субаренды нежилых помещений
№1/2015 от 21 декабря 2015 г.

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА

1- этаж
г. Москва, ул. Гимкура Фрунзе, дом 11, стр. 19, флигель 8.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
пасивный инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Невинный»

Т.Н. Ларин

Генеральный директор
МП



45

Приложение № 2
к Договору субаренды нежилых помещений
№1/2015 от 21 декабря 2015 г.

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

к Договору субаренды нежилых помещений № [•]

от [•] г.

г. Москва

«[•]»[•]»[•] г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый пассивный инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», место нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и

и Субарендатор

[ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице [Генерального директора][•], действующего на основании [Устава], далее совместно именуемые «Стороны»,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – «Акт») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [•] от «[•]»[•]»[•] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 3.1 Договора Арендатор передал, а Субарендатор принял нежилые помещения общей площадью [•] ([•]) кв.м. расположенные на [•] этаже здания по адресу: [•], помещение [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «Помещения»).
2. Помещения обременены: _____
3. Субарендатор настоящим подтверждает, что он удовлетворен результатами проведенного им осмотра Помещений, и что Помещения переданы в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендатор считается надлежащим образом исполнившим обязанности по передаче Помещений Субарендатору.
4. Претензий к состоянию и обеспеченности Помещений Субарендатор не имеет.
5. [В дату подписания настоящего Акта Стороны сверили показания счетчиков коммунальных услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:

- | | |
|---|----------------|
| • счетчик электричества № [•] | показания [•]; |
| • счетчик холодного водоснабжения № [•] | показания [•]; |
| • счетчик горячего водоснабжения № [•] | показания [•]; |

46

- * [счетчик [•] № [•]] [подпись [•]]
- Субарендатор получил от Арендатора [•] ([•]) комплект ключей от Помещен
6. Все тороны и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.
7. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асоев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Новинный»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



47

Приложение № 3
к Договору субаренды жилых помещений
№ 1/2015 от «21» декабря 2015 г.

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА В
РЕДАКЦИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1

(со стороны Арендатора)

1. Оригинал нотариально удостоверенной доверенности, выданной Арендатором представителю Субарендатора для представления интересов Арендатора в Регистрирующем Органе при государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1;
2. Нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации Арендатора;
3. Нотариально заверенная копия устава Арендатора со всеми изменениями и дополнениями;
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о постановке Арендатора на учет в налоговом органе;
5. В случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются генеральным директором Арендатора: копия решения уполномоченного органа Арендатора о назначении генерального директора Арендатора, заверенная подписью генерального директора и печатью Арендатора; а также если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются представителем Арендатора по доверенности – нотариально удостоверенная доверенность, выданная представителем Арендатора (нотариально удостоверенная копия);
6. Оригинал или нотариально удостоверенная копия документа об одобрении сделки по заключению Договора (с учетом Дополнительного Соглашения № 1) уполномоченными органами управления Арендатора (если необходимо);
7. Иные документы по запросу Субарендатора.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асоев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Новинный»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



48

Приложение № 4
к Договору субаренды нежилых помещений
№1/2015 от 21 декабря 2015 г.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
		АРЕНДАТОР	СУБАРЕНДАТОР
1.	АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
1.1.	Уборка внешней территории	Арендатор	
1.2.	Уборка снега	Арендатор	
1.3.	Вывозные и внутренние озеленение	Арендатор	
	Уборка мусора:		
1.4.	Сортируемый мусор и его утилизация (картон, пластик, бумага и пр.)	Арендатор	Сбор в установленное место и время для вывоза
1.5.	Вывоз и утилизация ламп/аккумуляторных батарей и др. технического оборудования/запчастей		Субарендатор
1.6.	Строительный мусор, оставленный после реконструкции, отделки, ремонта Помещения		Субарендатор
1.7.	Дезинсекция и дезинфекция	Арендатор в здании	Субарендатор в границах арендуемого помещения
1.8.	Охрана окружающей среды и предоставление экологической информации	Арендатор	
2.	СЛУЖБА БЕЗОПАСНОСТИ		
2.1.	Внутренняя служба безопасности		Субарендатор в границах арендуемых помещений
2.2.	Служба безопасности на внешней территории	Арендатор	
3.	ТЕХНИЧЕСКОЕ		

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
		АРЕНДАТОР	СУБАРЕНДАТОР
3.1.	Фасады и витражи, включая оборудование на фасадах	Арендатор в части фасада здания	Субарендатор в части витража арендуемого помещения и своего оборудования на фасаде
3.2.	Вертикальные поверхности, стеклянные перегородки и витражи	Арендатор в части наружного остекления витражи	Субарендатор в части внутреннего остекления витражи
3.3.	Автоматические двери / рольставни	отсутствуют	отсутствуют
3.4.	Двери, часть охранной сигнализации	Арендатор в части наружных дверей периметра здания	Субарендатор в части внутренних дверей арендуемого помещения
3.5.	Эвакуационные двери из помещений Субарендаторов в служебном помещении	Арендатор	
3.6.	Водосточные трубы и желоба	Арендатор	
3.7.	Контроль за температурой и потреблением	Арендатор на узлах учета и контроля здания	Субарендатор внутри помещения на своих узлах учета и контроля
3.8.	Электроснабжение внутри Помещения		Субарендатор
3.9.	Трансформаторы и распределители	Арендатор	
3.10.	Система электроснабжения, электрооборудование, главные распределительные щиты Центра	Арендатор	
3.11.	Системы электроснабжения, электрораспределительные щиты, электрооборудование, вводные кабели и кабельные коробки Помещения Субарендатора		Субарендатор
3.12.	Внутренние и внешние (подключенные к фасаду / вывески на входе)	Арендатор	Субарендатор вывески на входе относящиеся к его деятельности

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	светильники здание		
3.13.	Внутренние и внешние светильники Помещения Субарендатора		Субарендатор
3.14.	Аварийное освещение здания	Арендатор	
3.15.	Аварийное освещение Помещения Субарендатора		Субарендатор
3.16.	ДГУ (дизель-генераторные установки), обслуживающие здание	отсутствует	отсутствует
3.17.	Электрические низковольтные установки - здание	Арендатор	
3.18.	Электрические низковольтные установки - Помещение Субарендатора		Субарендатор
3.19.	Блоки бесперебойного питания здания	отсутствуют	
3.20.	Блоки бесперебойного питания в Помещении Субарендатора		Субарендатор
	Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха (HVAC)		
3.21.	Система HVAC здания (включая оборудование систем охлаждения/отопления)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.22.	Система вентиляции	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
	Санитарные системы (водоснабжение, канализация, водосточные, ливневая канализация)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.23.	Система хозяйственного холодного водоснабжения	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.24.	Отопительные	Арендатор до зоны	

51

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	оборудование (бойлеры) для хозяйственного горячего водоснабжения	разграничение ответственности	
3.25.	Насосы вне Помещений	отсутствуют	отсутствуют
3.26.	Насосы внутри Помещений	отсутствуют	отсутствуют
3.27.	Основные запорные клапаны на базовых системах здания	Арендатор	
3.28.	Все запорные клапаны, система трубопроводов и санитарные устройства, установленные Субарендатором после точек подключения к базовым системам здания		Субарендатор
3.29.	Водоотведение (система конденсата)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.30.	Водоподготовка (водообработка)	отсутствует	
3.31.	Сбросы в канализацию	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
	Системы общей и пожарной безопасности		
3.32.	Система пожарной сигнализации (включая кабели и периферийное оборудование)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	Субарендатор в границах арендуемого помещения
3.33.	Система оповещения о пожаре (включая кабели и периферийное оборудование)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	Субарендатор в границах арендуемого помещения
3.34.	Водяная (спринклерная) система пожаротушения	Арендатор (спринклерное пожаротушение отсутствует)	
3.35.	Станция пожарных насосов и пожарные трубопроводы	Арендатор	
3.36.	Системы газового и порошкового пожаротушения	отсутствует	
3.37.	Дополнительное противопожарное оборудование -	Арендатор в части МОП	Субарендатор в границах арендуемого помещения

52

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	осуществителя		
3.38.	Пожарные рукава и барабаны, в т.ч. внутренние клапаны	Арендатор в части МОП	Субарендатор в границах арендуемого помещения
3.39.	Система дымоудаления	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.40.	Противопожарные заслонки	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.41.	Система охранной сигнализации	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.42.	Система контроля доступа	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.43.	Система защиты от влома	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.44.	Система охранного видеонаблюдения	Арендатор до зоны разграничения ответственности	

ЭСКИЗЫ К АКТУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

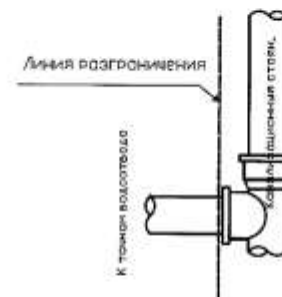
ЭСКИЗ № 1
Электросети



53

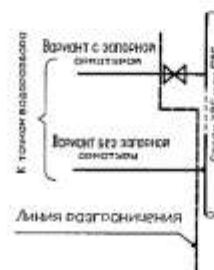
ЭСКИЗ № 2

Канализация (К1)

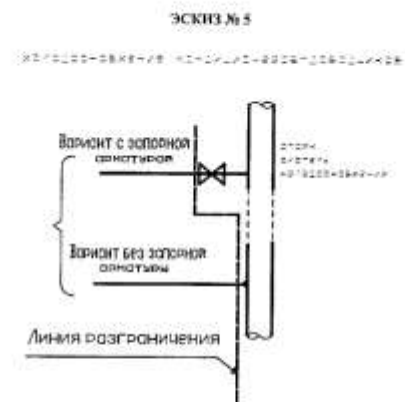
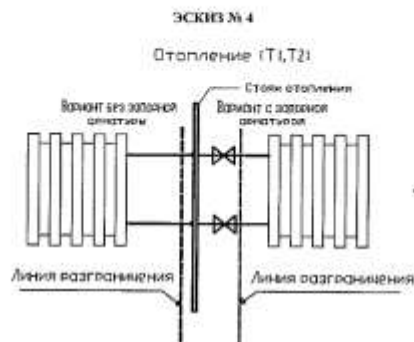


ЭСКИЗ № 3

Водопроводные сети (В1)
Горячее водоснабжения (Т3, Т4)



54



55

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальность инвестиций» ДУ.
Завышенный размер инвестиционной доли
подлежит отмене в соответствии с

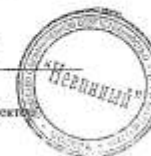
А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Немный»

Т.Н. Ларин
Генеральный директор
МП



56

Приложение № 5
к Договору субаренды нежилых помещений
№1/2015 от 21 декабря 2015 г.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА

I. СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ НА МОМЕНТ ПЕРЕДАЧИ СУБАРЕНДАТОРУ

1. Арендатор передает Субарендатору Помещения в состоянии и порядке, предусмотренном настоящим Договором и Актом Приема-Передачи.
2. Субарендатор вправе самостоятельно и за свой счет выполнять Работы Субарендатора, в том числе, ремонтные работы в Помещениях, либо с привлечением для этих целей сторонних организаций.

**II. ПРОЕКТИРОВАНИЕ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА И ОФОРМЛЕНИЕ
СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

1. Субарендатор обязан использовать исключительно проекционную и подрадную организацию, имеющую все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ допуски (состоять в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске ко всем видам строительных работ, требующим такой допуски) на проведение тех видов работ, которые предполагается проводить в Помещениях (если применимо) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендатором до начала Работ Субарендатора.
2. Субарендатор заблаговременно до начала Работ Субарендатора предоставляет Арендатору рабочий архитектурный проект Работ Субарендатора для получения письменного согласия Арендатора на общие архитектурные изменения (перепланировку). Представленные проекты должны соответствовать установленным в РФ санитарным нормам и правилам и иным нормативным актам РФ, а также учитывать лимиты по всем видам коммунальных и энергетических ресурсов, выделенных Арендатором (Собственником) для Помещения.
3. Требования к чертежам и спецификациям для согласования с Арендатором:
 - 3.1. Позаказный план в масштабе М-100, в том числе: архитектурный чертеж Помещений с расположением перегородок, окон и дверей с указанием примыкаемых отделочных материалов; объемы Работ Субарендатора (спецификация); технологический чертеж с расстановкой всего технологического и офисного оборудования; чертежи системы инженерного обеспечения (вентиляции и кондиционирования; электротехнической и слаботочной сети; водоснабжения и канализации – в случае если будут оборудоваться дополнительные санитарные узлы; пожарной сигнализации и т.д.) в полном объеме; конструктивный чертеж по перегородкам;
 - 3.2. Детали, в том числе: разрезы, с четким разъяснением всех предлагаемых методов строительства и материалов; ведомость отделки помещений с указанием примыкаемых отделочных материалов; таблица дверей;

37

- 3.3. План потолка, в том числе: каркас подвесного потолка; расположение сантехнических, расположение вентиляционных решеток; расположение других деталей, закрепленных на потолке или проходящих сквозь него; тип потолочной системы и отделки; расположение панелей доступа к вентиляционным установкам здания;
- 3.4. План сантехнического оборудования (при установке дополнительных санитарных узлов), в том числе: расположение трубопровода водоснабжения; расположение унитазов, раковин, микровантуалов и т.д.; водомерная схема системы водопровода и канализации; план размещения технологического оборудования;
- 3.5. План механической части, в том числе: расположение, тип и размеры кондиционера с использованием конденсаторной воды или вентиляторов, если таковые требуются; расположение вентиляторов, спецификация оборудования; расчеты нагрузок по теплоснабжению, вентиляции и кондиционированию;
- 3.6. Проект электропроводки, в том числе: план расположения электропроводки; сечение проводов и кабелей; расположение электрических и телефонных розеток; освещение; однолинейная схема электроснабжения.
4. В случае если вышеуказанная проектная документация и проводимые на ее основании все работы требуют обязательного согласования, утверждения и (или) получения разрешения в соответствующих государственных органах, Субарендатор обязан получить самостоятельно получить все необходимые разрешения и согласования (в частности, Санэпидемстанции, Госпожнадзор МЧС, Энергонадзор) и предоставить Арендатору согласованную проектную документацию в Помещениях не позднее даты окончания Работ Субарендатора.
5. Любые внесенные Субарендатором изменения в архитектурный проект или проект инженерных коммуникаций могут быть реализованы только с письменного согласия Арендатора. В случае если эти изменения влекут за собой необходимость новых согласований в уполномоченных государственных органах, то Субарендатор обязан получить также согласование самостоятельно.
6. Субарендатор может приступить к выполнению Работ Субарендатора только после получения согласия Арендатора на выполнение Работ Субарендатора, а также получения всех необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ согласований с уполномоченными государственными органами РФ.
7. Субарендатор вправе начать выполнение следующих работ:
 - a) мобилизация подрядчика в Помещениях (при этом проживание исполнителей работ в Помещениях исключено);
 - b) доставка строительных и отделочных материалов и оборудования в Помещения;
 - c) обшивка ГКЛ внешних стен Здания и стел ядра Здания;
 при выполнении Субарендатором следующих условий:
 - (i) выполнение Субарендатором своих обязательств по страхованию;
 - (ii) разработка Субарендатором проекта производства работ на выполнение перечисленных выше работ в подпунктах а) – c) и отсутствии у Арендатора замечаний к данному проекту производства работ;
 - (iii) предоставления Субарендатором гарантийного письма с указанием календарных дат предоставления на рассмотрение Арендатору всей проектной документации.
8. После завершения Работ Субарендатора Субарендатор обязан предоставить Арендатору один экземпляр исполнительной документации по выполненным инженерным и строительным работам с необходимыми согласованиями уполномоченных

38

государственных органов.

III. Порядок проведения Работ Субарендатора

1. Субарендатор согласовывает с Арендатором срок и время проведения Работ Субарендатора в Помещении в письменной форме. Субарендатор обязан обеспечить, чтобы проведение вышеуказанных работ не мешало нормальному пользованию Зданием другими арендаторами и владельцами прилегающих помещений и соседних зданий, в том числе не создавало шума и вибрации, и осуществлялось преимущественно за пределами рабочего времени.
2. До начала Работ Субарендатора Субарендатор обязан предоставить Арендатору заверенные копии свидетельств о допуске подрядчика на проведение всех видов работ, которые предлагаются осуществляться в Помещении (если применимо); документ о страховании гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (при этом страховая сумма должна составлять не менее 10 000 000 (десяти миллионов) рублей за каждый случай прекращения вреда), а также документ о страховании строительно-монтажных рисков на полную восстановительную стоимость Работ Субарендатора; список фамилий и телефонов руководящих работников подрядчика (и субподрядчиков).
3. Работ Субарендатора должны производиться в соответствии с требованиями компетентных государственных органов и нормативных актов РФ и указаниями Арендатора по организации работ. Субарендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Помещением или Зданием при проведении Работ Субарендатора.
4. Субарендатор и (или) его подрядчик обязан производить Работы Субарендатора только на основании согласованной с Арендатором Проектной Документации.
5. Субарендатор и (или) его подрядчик должен использовать при проведении Работ Субарендатора только сертифицированные материалы.
6. Арендатор обязан предоставлять Субарендатору и (или) его подрядчику информацию о скрытых трубопроводах, проводке и т.д., установленных над, под или внутри Помещений, а Субарендатор и (или) его подрядчик подтверждать получение вышеуказанной информации.
7. Субарендатор обязуется строго следовать указаниями Арендатора по подключению инженерных систем Помещений к системам жизнеобеспечения Здания (вентиляции, кондиционирования, электрическим сетям, телефонным кабелям, пожарной сигнализации и т.д.) и осуществлять указанное подключение только в присутствии представителя Арендатора.
8. Вывоз строительного мусора, образовавшегося в результате Работ Субарендатора в Помещениях, обеспечивается Арендатором за свой счет и осуществляется в нерабочее время. Расположению контейнеров в обязательном порядке согласуется с Арендатором.
9. На время проведения в Здании Работ Субарендатора для передвижения работников подрядчика Субарендатора используется выход по внутреннему двору Здания и соответствующая лестница. Использовать лифт для перевозки строительных материалов и строительного мусора запрещается.
10. По окончании Работ Субарендатора, в том числе работ по монтажу инженерных сетей, проводимых Субарендатором и (или) его подрядчиком, составляются акты освидетельствования скрытых работ, акты записей сопротивления изоляции, акты испытаний инженерных установок и т.д., которые подписываются Субарендатором (заказчиком), подрядчиком Субарендатора и Арендатором.

58

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальная Инвестиция» Д.У.
Закрепленный (закрытый) инвестиционный фонд
недвижимости «ИРЭИ-Инвест»

А.А. Асгов
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Несвиный»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



60

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

- Стороны договорились установить ежемесячную Постоянную Арендную Плату в период с 21 декабря 2015 г. по 31 мая 2016 г. в размере 10.000 Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что к 01 июня 2016 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительного соглашения об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

- Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:

2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

- Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 136 850 (Сто тридцать шесть тысяч восемьсот пятьдесят) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что к 01 июня 2016 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительного соглашения об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то Договор считается прекращенным с этой даты.

1

- Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребует в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

- Стороны договорились, что размер Обеспечительного Платежа (п. 4.11.1. Договора) составляет 762 711,86 (Семьсот шестьдесят две тысячи семьсот одиннадцать целых и 86 /100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Обеспечительный Платеж выплачивается Арендатором Арендодателю не позднее 45 (Сорока пяти) Рабочих Дней с даты подписания Договора и получения счета на оплату от Арендодателя.

Стороны договорились, что к 01 июня 2016 г. размер Обеспечительного Платежа подлежит изменению по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительного соглашения об изменении размера Обеспечительного Платежа то Договор считается прекращенным с этой даты.

- Стороны договорились о том, что Срок Аренды по Договору начинается с Даты Начала и устанавливается по _____ включительно.

- Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.

2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также (ii) платежный документ с отметкой банка Арендатора об исполнении, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора Аренды в редакции Соглашения.

3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также платежного документа, подтверждающего оплату вышеуказанной государственной пошлины, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор

2

Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

8. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является Приложением №11 к Договору Аренды и его неотъемлемой частью.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «УК «Реальные инвестиции»
ОГРН 1057747030000
ИНН 7703551413
КПП 770301001

Местонахождение:
Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я

Банковские реквизиты:
Р/с 40701810500000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К/с 30101810100000000716
БИК 044525716

Арендатор:
ООО «Невинный»
ОГРН 5154446134291
ИНН 7704338663
КПП 770401001

Местонахождение: Юрид. и факт. адр.
119034, г. Москва,
ул. Тимирязевская,
д. 11, стр. 19, филиал Р
Банковские реквизиты:

От имени Арендодателя:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопресненский»

□

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

От имени Арендатора:

ООО «Невинный»
Т. Н. Лариной
Генер. директор

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015 ОТ 21.12.2015 ГОДА

г. Москва

15 августа 2016 г

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Размер Постоянной Арендной Платы в период с 01 июня 2016 г. по 31 июля 2016 г. составляет 10.000 Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01 августа 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 625 861,77 (Шестьсот двадцать пять тысяч восемьсот шестьдесят одна целая и 77/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01.11.2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 682 189,83 (Шестьсот восемьдесят две тысячи сто восемьдесят девять целых и 83/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01 января 2017 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - 2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным или тарифам (ставкам) и включает:
 - 2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;
 - 2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - 2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 136 850 (Сто тридцать шесть тысяч восемьсот пятьдесят) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01.11.2016 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 149166,11 (Сто сорок девять тысяч сто шестьдесят шесть целых и 11/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01 января 2017 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

- 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.
- 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 4** к Договору Аренды.
- 3) Расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в уполномоченном Регистрирующем Органе несет Субарендатор. Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения и указанных в **Приложении № 4** к Договору Аренды, передать настоящее Дополнительное соглашение, а также платежный документ, с отметкой банка Субарендатора об исполнении, подтверждающий оплату Субарендатором государственной пошлины, для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
- 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды/ настоящее Дополнительное соглашение, то Арендатор обязуется

предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 31.05.2016 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «УК «Реальные инвестиции»	ООО «Невинный»
ОГРН 1057747030000	ОГРН 5157746137291
ИНН 7703551413	ИНН 7704338663
КПП 770301001	КПП 770401001
Местонахождение:	Местонахождение:
Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13	Юр. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимкура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я	Почт. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимкура Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8
Банковские реквизиты:	Банковские реквизиты:
Р/с 40701810500000011752	р/с 40702810900000013361
Банк ВТБ 24 (ПАО)	АО «Райффайзенбанк» г. Москва
К/с 30101810100000000716	к/с 30101810200000000700
БИК 044525716	БИК 044525700
От имени Арендодателя: ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»	От имени Арендатора: ООО «Невинный»
А.А. Асеев	Т.Н. Ларина
Генеральный директор	Генеральный директор
МП	МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015 ОТ 21.12.2015 ГОДА

г. Москва

30 декабря 2016 г

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что с 01 января 2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 750 408,26 (Семьсот пятьдесят тысяч четыреста восемь рублей, 26 коп.), кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2017 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с 01 декабря 2017г.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:

2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Стороны договорились о том, что с 01 января 2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 164 083,15 (Сто шестьдесят четыре тысячи восемьдесят три руб., 15 коп.), кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2017 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с 01 декабря 2017

1

3. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

4. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.

2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 4** к Договору Аренды.

3) Расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в уполномоченном Регистрирующем Органе несет Субарендатор. Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения и указанных в **Приложении № 4** к Договору Аренды, передать настоящее Дополнительное соглашение, а также платежный документ, с отметкой банка Субарендатора об исполнении, подтверждающий оплату Субарендатором государственной пошлины, для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды/ настоящее Дополнительное соглашение, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

2

5. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды, заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

6. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «УК «Реальные инвестиции»
ОГРН 1057747030000
ИНН 7703551413
КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810300000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К/с 30101810100000000716
БИК 044525716

От имени Арендодателя:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопресненский»



Арендатор:

ООО «Невинный»
ОГРН 5157746137291
ИНН 7704338663
КПП 770401001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8
Почт. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8

Банковские реквизиты:

р/с 40702810900000013361
АО «Райффайзенбанк» г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700

От имени Арендатора:

ООО «Невинный»



3

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015 ОТ 21.12.2015 ГОДА

г. Москва

19 декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации по основному государственному регистрационному номеру (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», в по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 817 945,00 (Восемьсот семнадцать тысяч девятьсот сорок пять 00/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01 апреля 2018 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставка) и включает:

2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний прибора учета, установленных в Помещениях;

2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний прибора учета, установленных в Здании.

3. Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 178 850,63 (Сто семьдесят восемь тысяч восемьсот пятьдесят и 63/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2018 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем

1

образе, не заключает дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

3. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

4. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

- 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.

- 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 4 к Договору Аренды**.

- 3) Расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в уполномоченном Регистрирующем Органе несет Субарендатор. Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения и указанных в **Приложении № 4 к Договору Аренды**, передать настоящее Дополнительное соглашение, а также платёжный документ с отметкой банка Субарендатора об исполнении, подтверждающий оплату Субарендатором государственной пошлины, для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

- 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды/ настоящее Дополнительное соглашение, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Два) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

5. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2017 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

6. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «УК «Реальные инвестиции»

ОГРН 1057747030000

ИНН 7703551413

КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13

Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810500000011752

Банк ВТБ 24 (ПАО)

К/с 30101810100000000716

БИК 044525716

От имени Арендодателя:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»



Арендатор:

ООО «Невинный»

ОГРН 5157746137291

ИНН 7704338663

КПП 770401001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8

Почт. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8

Банковские реквизиты:

р/с 40702810900000013361

АО «Райффайзенбанк» г. Москва

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700

От имени Арендатора:

ООО «Невинный»



Т.Н. Ларина

Генеральный директор
МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015 ОТ 21.12.2015 ГОДА

г. Москва

12 апреля 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невинный», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Титяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.11.7. Договора в следующей редакции:

«4.11.7. Сумма Обеспечительного платежа, в случае отсутствия нарушений со стороны Субарендатора, предусмотренных настоящим Договором, засчитывается как полная оплата последнего месяца аренды по настоящему Договору.»

2. Внести изменения в условия Договора, установленные п. 1. Дополнительного соглашения № 4 от 19.12.2017 г. к Договору субаренды, и изложить его в следующей редакции:

«1. Стороны договорились о том, что с 01 апреля 2018 г. по 30 ноября 2018 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет \$17 945,00 (Восемьсот семнадцать тысяч девятьсот сорок пять 00/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2018 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.»

3. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.

2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 4 к Договору Аренды.

3) Расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в уполномоченном Регистрирующем Органе несет Субарендатор. Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения и указанных в Приложении № 4 к Договору Аренды, передать настоящее Дополнительное соглашение, а также платежный документ, с отметкой банка Субарендатора об исполнении, подтверждающий оплату

Субарендатором государственной пошлины, для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды/ настоящее Дополнительное соглашение, то Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

4. Стороны также договорились о следующем:

1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.

2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.

3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 21.12.2015 г., за исключением положений п. 2. Настоящего Дополнительного соглашения, которые распространяют свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.04.2018 г.

4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

5. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «УК «Реальные инвестиции»
ОГРН 1057747030000
ИНН 7703551413
КПП 770301001
Местонахождение:
Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Банковские реквизиты:
Р/с 40701810500000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К/с 30101810100000000716
БИК 044525716

Арендатор:
ООО «Невинный»
ОГРН 5157746137291
ИНН 7704338663
КПП 770401001
Местонахождение:
Юр. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8
Почт. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8
Банковские реквизиты:
р/с 40702810900000013361
АО «Райффайзенбанк» г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700

От имени Арендодателя:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопресненский»



От имени Арендатора:
ООО «Невинный»

Т.Н. Ларина
Генеральный директор
МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №6
К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015 ОТ 21.12.2015 ГОДА

г. Москва

30 ноября 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под официальным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057347030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13; именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Невилл», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2018 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 891 560,05 (Восемьсот девяносто одна тысяча пятьсот шестьдесят и 05/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.
- Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2019 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.
2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - 2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (стандартам) и включает:
 - 2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Субарендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;
 - 2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - 2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.
3. Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2018 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 194 947,19 (Сто девяносто четыре тысячи девятьсот сорок семь и 19/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
- Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2019 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем

абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

3. Стороны договорились, что в случае изменения порядка начисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.
4. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:
 - 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.
 - 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 4 к Договору Аренды.
 - 3) Расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в уполномоченном Регистрирующем Органе несет Субарендатор. Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения и указанных в Приложении № 4 к Договору Аренды, передать настоящее Дополнительное соглашение, в том числе платежный документ с отметкой банка Субарендатора об исполнении, подтверждающий оплату Субарендатором государственной пошлины, для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
 - 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды/ настоящее Дополнительное соглашение, то Субарендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

5. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2018 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для представления в Регистрирующий Орган.

6. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «УК «Реальные инвестиции»
ОГРН 1057747030000
ИНН 7703551413
КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810500000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К/с 30101810100000000716
БИК 044525716

От имени Арендодателя:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопресненский»

А.А. Асеев

Генеральный директор
МП



Субарендатор:

ООО «Независимый»
ОГРН 5157746137291
ИНН 7704338663
КПП 770401001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8
Почт. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д. 11, стр. 19, флигель 8

Банковские реквизиты:

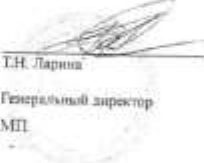
р/с 40702810900000013361
АО «Райффайзенбанк» г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700

От имени Субарендатора:

ООО «Независимый»

Г.Н. Ларина

Генеральный директор
МП



Удостоверение в подлинности копии документа	Подлинность копии документа
Дата регистрации	10.02.2019
Имя регистрирующего органа	М.П. Мин. имущественных отношений г. Москвы
Подпись регистрирующего органа	



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 1/2015 ОТ 21.12.2015 ГОДА

г. Москва

29 ноября 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Аюева Андрея Алексовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Норминьск», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Зимариной Натальи Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2019 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 971 800,45 (Девятьсот семьдесят одна тысяча восемьсот и 45/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2020 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменится по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - 2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (стандартам) и включает:
 - 2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;
 - 2.3 Плату за установленную мощность электроснабжения, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - 2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2019 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 212 492,44 (Двести двенадцать тысяч четыреста девяносто два и 44/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01 декабря 2020 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменится по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

1

3. Стороны договорились внести изменения в п. 4.6. Договора аренды, и принять указанный пункт Договора в следующей редакции:

«4.6. Оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 осуществляется на основании выставленного Арендатором счета не позднее 20 (Двадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, авансом за оплачиваемый месяц. Для получения счета Субарендатор обязан прибыть к Арендатору в период с 15 (Пятнадцатого) по 19 (Девятнадцатое) число месяца, предшествующего оплачиваемому. В случае, если 20 (Двадцатое) число месяца, предшествующего оплачиваемому, выпадает на нерабочий день, Постоянная Арендная Плата, Переменная Арендная Плата 2 подлежат оплате не позднее первого рабочего дня, следующего за 20 (Двадцатым) числом указанного месяца. В случае, если Субарендатор не получил от Арендатора счет на оплату Постоянной Арендной, Переменной Арендной Платы 2 по причинам, зависящим от Арендатора, то Субарендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в п. 4.4.1. и 4.5.3. Договора, на расчетный счет Арендатора, не позднее 20 (Двадцатого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, авансом за оплачиваемый месяц.»
4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.
5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:
 - 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.
 - 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставлять Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 4** к Договору Аренды.
 - 3) Расходы по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения в уполномоченном Регистрирующем Органе несет Субарендатор. Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения и указанных в **Приложении № 4** к Договору Аренды, передать настоящее Дополнительное соглашение, а также платежный документ, с отметкой банка Субарендатора об исполнении, подтверждающий оплату Субарендатором государственной пошлины, для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
 - 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо

2

дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указанными Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды/ настоящее Дополнительное соглашение, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются немедленно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие исключения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

7. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «УК «Реальные инвестиции»

ОГРН 1057747030000

ИНН 7703553413 КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13

Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810500760000180

Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г.
Москва

К/с 30101810145250000411

БИК 044525411

От имени Арендодателя:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопресненский»

А.А. Асоев

Генеральный директор

МП

Субарендатор:

ООО «Невинный»

ОГРН 5157746137291

ИНН 7704338663 КПП 770401001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимур
Фрунзе, д. 11, стр. 19, фангель 8

Почт. Адрес: 119034, г. Москва, ул. Тимур
Фрунзе, д. 11, стр. 19, фангель 8

Банковские реквизиты:

р/с 40702810900000013361

АО «Райффайенбанк» г. Москва

и/с 30101810200000000700

БИК 044525700

От имени Субарендатора:

ООО «Невинный»

Н.А. Зырянов

Генеральный директор

МП



КРАСНАЯ РОЗА
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ

ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 369/А
от «02» февраля 2016г.

между
Закрытым акционерным обществом «Красная Роза 1875»
в качестве Арендодателя
и
Обществом с ограниченной ответственностью
«УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»
в качестве Арендатора.

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ («Договор») заключен в г. Москва, Российской Федерации, между:

Закрытым акционерным обществом «Красная Роза 1875», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемым в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Треневой Марии Александровны, действующего на основании Устава, и

Обществом с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Заветигородская, д. 13, именуемым в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ассана Андрия Алексеевича, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемым «Стороны», а по отдельности – «Сторона», о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВИЛА ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Определения

Един иное же следует из контекста, термины, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«Акт Возврата» означает документ, подтверждающий возврат Помещений Арендатором Арендодателю и составляемый в соответствии с формой, согласованной Сторонами в **Приложении № 3**.

«Акт Осмотра» означает акт осмотра Помещений, составленный по форме, приведенной в **Приложении № 7** к Договору.

«Акт Приема-Передачи» означает документ, подтверждающий передачу Помещений во временное пользование Арендатору, составленный Сторонами в порядке, предусмотренном статьей 3 настоящего Договора, и в соответствии с формой, согласованной Сторонами в **Приложении № 2**.

«Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности» означает акт разграничения эксплуатационной ответственности между Арендодателем и Арендатором в отношении Здания, Помещений, инженерных систем и оборудования Здания, приведенный в **Приложении № 8**.

«Арендная Плата» означает арендную плату за временное пользование Помещениями, подлежащую оплате Арендатором и включающую в себя Поступившую Арендную Плату и Переменную Арендную Плату, определенные в статье 4 Договора.

«Арендваемая Площадь» означает площадь Помещений, определенную в соответствии с Методом Расчета.

«Банк России» означает Центральный банк РФ.

«Гражданский Кодекс РФ» означает Гражданский кодекс РФ (часть первая) № 51-ФЗ от «30» ноября 1994 г.; Гражданский кодекс РФ (часть вторая) № 14-ФЗ от «26» января 1996 г.; Гражданский кодекс РФ (часть третья) № 146-ФЗ от «26» ноября 2001 г.; Гражданский кодекс РФ (часть четвертая) № 230-ФЗ от «18» декабря 2006 г. (с изменениями и дополнениями).

«Дата Начала» означает дату подписания Сторонами Акта Приема-Передачи.

«Доллар США» означает официальную денежную единицу (валюту) Соединенных Штатов Америки.

«Площадь Арендаторов» означает отношение Арендной Площади Помещений к арендуемой площади Здания, и используемое для целей расчета Переменной Арендной Платы I и иных соответствующих платежей по Договору.

«Дополнительное Соглашение № 1» означает дополнительное соглашение № 1 к Договору о продлении срока его действия по «19» января 2021 г. актом, подписанном Сторонами одновременно с подписанным Договором.

«Договор» означает настоящий Договор аренды помещений.

«Здание» означает нежилое здание, общей площадью 14 345, 8 (Четырнадцать тысяч триста сорок пять целых 8/10) кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, дом 11, стр. 44.

«Земельный Участок» означает земельный участок, с кадастровым номером 77:01:0065014:1001, общей площадью 55 901 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, вл. 11, корп. 4, стр. 7ФД11-2, стр. 7, 13, фп. 8, стр. 19, 19-19А, 25, 29, 30, 33, 44, 46, 48, 49-51, 56, 60, 60А, 61, 62, 68, 89, ул. Льва Толстого, вл. 14, 16, на котором расположено Здание.

«Иностранная Рабочая Сила» означает физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации или лицом без гражданства, привлеченное Арендатором для выполнения каких-либо работ, оказания каких-либо услуг.

«Жеменуальные Услуги» означают услуги по предоставлению электроэнергии, горячего и холодного водоснабжения, канализации (при этом потребление бытовой канализации в Помещениях составляет 100% от суммы потребления холодного и горячего водоснабжения в Помещениях), сезонного теплоснабжения, оказание которых Арендатору обеспечивается Арендодателем через соответствующих поставщиков.

«Места Общего Пользования» означает наружные площади общего пользования, расположенные на Земельном Участке (включая дороги, тротуары, благоустроенные территории, зеленые зоны, пешеходные зоны) и внутренние площади общего пользования Здания (включая входную группу, холлы, коридоры, входы, вестибюли, переходы, места скопления людей, лестницы и лестничные площадки, лифты, служебные зоны, общественные туалеты Здания, соответствующие территории и объекты общественного назначения, инженерные сети по обслуживанию Здания и Помещений, включая комнаты и другие помещения, где данное оборудование установлено или расположено), и другие места, отведенные Арендодателем для общего пользования и предназначенные для совместного общего использования Арендодателем, Арендатором, другими арендаторами и посетителями Здания, в соответствии с их целевым назначением.

«Метод Расчета» означает метод измерения и расчета Арендной Площади Помещений в соответствии с международными стандартами BOMA (Нью-Йорк, США) (Standard Method for Measuring Floor Area in Office Buildings (ANSI/BOMA Z65.1-2010 Method A)).

«Неотделимые Улучшения» означает любые изменения, дополнения, перепланировки, переоборудования, иные улучшения Помещений, произведенные Арендатором в соответствии с Договором и неотделимые без нанесения вреда Помещению и/или Зданию. Неотделимыми Улучшениями являются все смонтированные в Помещениях материалы и/или оборудование в соответствии с утвержденной Арендодателем Проектной Документацией и в соответствии со всеми произведенными Арендатором несанкционированными работами.

Неотделимыми Улучшениями являются (включая, но не ограничиваясь):

1. смонтированный Арендатором в Помещениях фильм-пол, включая переносный фильм-пол, полные фильм-полы и плитный фильм-пол;
2. смонтированные Арендатором в Помещениях напольные покрытия, включая, но не ограничиваясь, ковровые, керамическую плитку, керамогранит, паркет, паркетную доску, ламинат, линолеум, напольные покрытия из натурального камня;
3. смонтированные Арендатором в Помещениях настенные покрытия, включая, но не ограничиваясь, краску, обои, керамическую плитку, керамогранит, настенные покрытия из натурального камня;
4. смонтированные Арендатором в Помещениях перегородки, выполненные из гипсокартона и/или стекла;
5. смонтированные Арендатором в Помещениях потолочные системы, включая, но не ограничиваясь, подвесные, выполненные из гипсокартона, армстронг, грильято, натяжные потолки, подвешенные потолки из гипсокартона;
6. смонтированный Арендатором в Помещениях лифтинг;
7. смонтированные Арендатором в Помещениях двери;
8. смонтированные Арендатором в Помещениях жалюзи на окнах, шторы, системные жалюзи, тонирование или декоративная пленка;
9. смонтированные Арендатором в Помещениях подоконники;
10. смонтированные Арендатором в Помещениях вентиляционные доводчики (фанкойлы, как канального типа, так и кассетного типа), сплит системы (внутренние и внешние блоки);
11. смонтированные Арендатором в Помещениях трубы;
12. смонтированные Арендатором аксессуары в сантехнических узлах в Помещениях;
13. смонтированные Арендатором в Помещениях кабельные лотки и электрическая проводка с оконечными устройствами, выключателями, слаботочная проводка и фурнитура;
14. смонтированные Арендатором в Помещениях оконечные устройства, такие как диффузоры, вентильные решетки, вентиляционные решетки, пожарные датчики, оповещатели и дренческие головки (сирены), пульты контроля и управления системы АПС и СОУЗ, пожарные оповещатели (дымовые, тепловые и ручные), звуковые колонки, пожарные шкафы в комплекте с пожарными рукавами и стволами, настенные розетки, настенные выключатели, автоматические выключатели, УЗО, блоки управления вентиляционными доводчиками, лючки, датчики движения, считыватели контроля доступа, турникеты, клипсы, видеонаблюдение;
15. смонтированные Арендатором в Помещениях сантехнические приборы (включая, но не ограничиваясь, раковины, умывальники, смесители, ванны, душевые кабины, унитазы, биде, писсуары, установки напорной канализации);
16. смонтированные Арендатором в Помещениях встроенные светильники (включая потолочные, настенные, звукоизоляционные системы «ВЫХОД»);
17. смонтированные Арендатором в Помещениях электрические щиты, узлы учета электроэнергии;

18. смонтированные Арендатором в Помещениях вентиляционные установки, вентиляционные короба, дроссели-клапаны, вентоматы, вентиляционные решетки;

19. смонтированные Арендатором в Помещениях тепловые насосы, тепловые генераторы, конвекторы, радиаторы.

Во избежание сомнений, результат работ (улучшений помещений) указанных в подпунктах 2,3,4,6,7,8,9,12,15 настоящего термина вынес, для целей бухгалтерского учета относится к текущему ремонту в соответствии с п. 5 Приложения № 7 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170.

«Обеспечительный Платеж» означает денежную сумму, эквивалентную сумме Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) месяц, являющаяся способом обеспечения исполнения обязательств Арендатора по Договору и уплачиваемую Арендатором в соответствии с п. 4.11 Договора.

«Обстоятельства Непредвидимой Силы» означает события и обстоятельства, помимо прочего: наводнение, бурю, землетрясение, ураган, смерч, экстремальные погодные условия, прочие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, гражданские войны, забастовки, акты вандализма, которые делают исполнение обязательств по Договору невозможным (в том числе, помимо прочего, действия, которые влекут экстерпримарио или вальдацимарино наступления Арендодателя) и/или иные события или обстоятельства, которые находятся вне разумного контроля Сторон и причины и/или последствия которых Стороны, действуя разумно и осмотрительно, не могли ни предвидеть, ни предотвратить, при этом отсутствие необходимых денежных средств или невозможность их перевода, и также резкое изменение курса валют не являются Обстоятельствами Непредвидимой Силы.

«Отделочные Работы» означает строительные, отделочные и инженерно-монтажные работы в Помещениях, которые должны быть выполнены Арендатором и/или подрядчиком Арендатора в соответствии с Договором в целях приведения Помещений в состояние, пригодное для их использования в соответствии с Разрешенным Использованием.

«Переменная Арендная Плата 1» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.2 Договора.

«Переменная Арендная Плата 2» означает составную часть Переменной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.3 Договора.

«Переменная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, включающую Переменную Арендную Плату 1 и Переменную Арендную Плату 2.

«Помещения» означает нежилые помещения, описание которых приведено в п. 2.1 Договора, которые Арендодатель передает Арендатору на ирреверсивное пользование согласно условиям Договора.

«Постоянная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, указанную в п. 4.4 Договора.

«Правила Пользования Зданием» означает правила пользования Зданием и прилегающей территорией.

«Правила Проведения Работ Арендатора» означает правила проведения Работ Арендатора в Здании (включая порядок согласования Арендатором с Арендодателем Работ Арендатора и требования к порядку проведения Работ Арендатора), обязательные для Арендатора, иных арендаторов Здания, их работников, субарендаторов, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения

работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия арендаторов. Правила Проведения Работ Арендатора приведены в Приложении № 10 к Договору.

«Приложение» означает любое приложение к Договору.

«Проектная Документация» означает оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ проектную и/или рабочую документацию, определяющую архитектуру, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения Работ Арендатора, включая, помимо и детальные архитектурные и инженерные планы и спецификации в отношении Работ Арендатора (в том числе, архитектурные, механические и электрические рабочие чертежи для Работ Арендатора) и иную необходимую документацию.

«Работы Арендатора» означает любые работы Арендатора, направленные, в частности, на изменение, дополнение, перепланировку, переоборудование, иные улучшения Помещений, а также текущий ремонт Помещений согласно п.п. (v), (vi) и 5.4.2.1 Договора. Результаты Работ Арендатора могут представлять собой как отдельные улучшения, так и Неотделимые Улучшения.

«Рабочие Часы Арендодателя» означает рабочие часы Арендодателя, которые устанавливаются с 09:30 до 18:30 часов в любой день кроме нерабочих и праздничных рабочих дней, установленных в соответствии с Трудовым Кодексом РФ.

«Рабочий День» означает любой день, кроме выходных и/или праздничных нерабочих дней, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«Разрешенное Использование» означает использование Помещений для осуществления деятельности по предоставлению услуг в области общественного питания и розничной торговли алкогольной продукцией.

«Расходы Арендодателя» означает фактические расходы Арендодателя, связанные с владением Зданием и Земельным Участком.

«Регистрирующий Орган» означает территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (включая его соответствующие территориальные подразделения) или любой другой компетентный государственный орган, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации регистрировать права на недвижимое имущество в связи с ним.

«Регистр» означает Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«Рубль» означает официальную денежную единицу (наименование) Российской Федерации.

«РФ» означает Российская Федерация.

«Срок Аренды» означает период времени, на который Арендодатель предоставляет Арендатору Помещение на временное пользование на основании Договора; продолжительность такого периода определяется в соответствии с п. 11.2 Договора.

«Ставка Переменной Арендной Платы 2» означает ставку Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади в год, определяемую согласно п. 4.5.3 Договора.

«Ставка Постоянной Арендной Платы» означает ставку Постоянной Платы за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади в год, определяемую согласно п. 4.4.1 Договора.

«Уполномоченные Органы» означает орган законодательной, исполнительной или судебной власти (федерального, регионального либо муниципального уровня), а также

организации, учреждения и предприятия, которым уполномочены осуществлять какие-либо властные функции или принимать решения, обязанные для неограниченного круга лиц. В целях Договора термин «Уполномоченные Органы» также включает поставщиков Коммунальных Услуг, организации технической инвентаризации, организации, осуществляющие кадастровую деятельность, и кадастровых инженеров.

«Часы Работы Арендатора» означает круглосуточно с понедельника по воскресенье (оба дня включительно), когда Арендатор обязуется использовать Помещения для целей Разрешенного Исполнения.

«Эксплуатационные Услуги» означает услуги, связанные с управлением, эксплуатацией и техническим обслуживанием Здания и прилегающей территории, включая обеспечение надлежащего санитарного состояния, безопасности, общественного порядка и противопожарной безопасности. Обзор перечня Эксплуатационных Услуг приведен в Приложении № 5 к Договору.

1.2. Правила толкования

В Договоре, если из контекста не следует иное:

- 1.2.1. определенная слов и словосочетаний в единственном числе также распространяются на едн и словосочетания во множественном числе, и наоборот;
- 1.2.2. лицами понимаются как физические, так и юридические лица;
- 1.2.3. при ссылке на номера статей, пунктов, подпунктов и Приложений имеются в виду статьи, пункты и подпункты Договора, а также Приложения к Договору;
- 1.2.4. обязательство любой Стороны воздерживаться от каких-либо действий или бездействия также включает обязательство обеспечить, чтобы должностные лица, представители и работники такой Стороны воздерживались от таких действий или бездействия;
- 1.2.5. слово «день» в Договоре означает календарный день;
- 1.2.6. заголовки статей, пунктов и Приложений используются исключительно для удобства и не влияют на толкование содержания таких статей, пунктов и Приложений;
- 1.2.7. при наличии разночтений между указанным в Договоре какими-либо сроками, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей одновременно в цифрах и прописью предпочтение отзывается указанию таких сроков, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей в цифрах;
- 1.2.8. ссылки на Арендодателя и Арендатора подразумевают также уполномоченных лиц этих Сторон;
- 1.2.9. если в соответствии с Договором требуется получение одобрения, разрешения или согласия Арендодателя, то указанные одобрения, разрешения или согласия считаются действительными только в том случае, если они предоставлены в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору, а Арендатор обязуется принять во временное пользование за плату Помещения в соответствии с условиями Договора. Помещения передаются Арендатору для целей Разрешенного Исполнения, а также для последующего предоставления Арендатором Помещений третьим лицам на условиях субаренды, при условии получения предварительного письменного согласия

Арендодателя на закончине договора субаренды Помещений и соблюдения Арендатором положений, установленных пунктом 5.12 Договора.

- 2.2. Помещения представляют собой нежилые помещения, расположенные на 1 (Первом) этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, общей площадью 388,40 (Триста восемьдесят восемь целых и 40/100) кв.м., помещения №1, комнаты №№ 1-5, 5а, 6-17, помещение III, комнаты №№1-27.
- Границы Помещений обозначены красным шрифтом на копии поэтажного плана, приведенного в Приложении № 1 к Договору.
- 2.3. Стороны соглашаются, что площадь Помещений в соответствии с документами технической инвентаризации будет использоваться исключительно для целей идентификации объекта Договора.
- 2.4. Здание, в котором расположены Помещения, принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 77/АД № 299025 от 13 марта 2007 г. (регистрационный запис № 77-77-12/003/2007-874, 13 марта 2007 г. внесены изменения по заявлению № 77-77-12/003/2007-876).
- 2.5. Настоящим Арендодатель уведомляет Арендатора об обременении Помещений ипотекой в пользу ПАО «Сбербанк России» на основании Договора последующей ипотеки № 4519/1 от 19 августа 2014 г.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ

- 3.1. Арендодатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное пользование Помещения не позднее «02» февраля 2016 г. и подтверждение чего Стороны подпишут Акт Приема-Передачи. Помещения передаются Арендатору в их фактическом состоянии, существующем на дату подписания Акта Приема-Передачи.
- При подписании Акта Приема-Передачи Стороны обязуются произвести фотосъемку Помещений для целей фиксации их фактического состояния. При производстве фотосъемки Помещений каждое помещение подлежит фотографированию не менее чем из четырех ракурсов. Материалы фотосъемки являются неотъемлемой частью Акта Приема-Передачи.
- При возникновении противоречий между описанием, содержащимся в Акте Приема-Передачи, и результатом фотосъемки, преобладающее значение имеют результаты фотосъемки, зафиксированный в данных экземплярах электронных носителей.
- 3.2. Подписанный Сторонами Акт Приема-Передачи подтверждает надлежащее исполнение Арендодателем обязанности по передаче Помещений Арендатору.
- 3.3. Возврат Помещений Арендатором Арендодателю осуществляется не позднее 00.15 часов дня, следующего за последним днем Срока Аренды. В случае досрочного прекращения действия Договора по любым причинам Арендатор обязуется возратить Помещения в дату прекращения действия Договора или в дату, указанную в уведомлении Арендодателя об отказе от исполнения Договора.
- 3.4. Помещения считаются переданными Арендатором и принятым Арендодателем с момента подписания Сторонами Акта Возврата.
- 3.5. Арендатор обязан передать Помещения Арендодателю в состоянии, указанном в Акте Приема-Передачи и зафиксированном фотоматериалами (с учетом документов, составленного в соответствии с п. 7.1.17 Договора) и с учетом нормального износа согласно п. 3.6 Договора, в также свободными от любого имущества Арендатора (включая, но, не ограничиваясь, вывески, мебель, оборудование, товары, личное имущество работников Арендатора). Арендатор обязуется передать Арендодателю все ключи от Помещений. Арендатор обязуется удалить из Помещений свое имущество без

- нанесены ущерба Помещению и/или Зданию, а в случае нанесения такого ущерба руководствуются положениями пп. 3.8 – 3.9 Договора.
- 3.6. Критериями нормального износа Помещений являются, исключая, но не ограничиваясь, следующие состояния Помещений:
- 3.6.1. стены, пол, остекление, потолок, дверные и оконные проемы, подоконники, межкомнатные двери Помещений не имеют повреждений в том числе устранены все отверстия в стенах, которые использовались для размещения креплений, болтов, саморезов, а также их следы; покрытие или иное напольное покрытие не имеет повреждений в виде дыр и порывов; настенная и напольная плитка, если имеется, не имеет повреждений в виде сколов и трещин; межкомнатные двери установлены и находятся в рабочем состоянии;
 - 3.6.2. остекление Помещений не имеет повреждений и элементы открывания и закрывания окон не имеют повреждений и находятся в рабочем состоянии;
 - 3.6.3. инженерное оборудование (системы вентиляции, холодоснабжения, кондиционирования, водоснабжения, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования), за состояние которого отвечает Арендатор в соответствии с Актом Распределения Эксплуатационной Ответственности, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии, с учетом естественного износа;
 - 3.6.4. электротехническое оборудование, включая электромонтажные, электрические щиты, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в Помещении, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
 - 3.6.5. санитарно-техническое оборудование, установленное в Помещении, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
 - 3.6.6. демонтирована вся фирменная символика, включая вывески, логотипы и т.п. Арендатора, которая была установлена в Помещении, а также при входе в Помещение, а также устранены последствия ее демонтажа.
- 3.7. Арендатор обязуется решать Арендодателю все произведенные Арендатором с согласия или без согласия Арендодателя Износимые Улучшения Помещений без какой-либо компенсации Арендатору их стоимости.
- 3.8. В дату возврата Помещений Арендодателем представители Арендодателя и Арендатора осматривают Помещения и отражают их состояние в Акте Возврата. В случае необходимости приведения Помещений в состояние, указанное в п. 3.5 Договора, Арендодатель составляет Акт Осмотра, в котором указывается перечень необходимых работ, расчет их стоимости, включая стоимость материалов и оборудования, а также срок их осуществления. В случае уклонения Арендатора от составления и подписания Акта Осмотра, Арендодатель вправе составить и подписать Акт Осмотра в одностороннем порядке. Арендодатель имеет право не подписывать Акт Возврата до даты подписания Арендатором Акта Осмотра и/или до даты полного устранения недостатков Помещений.
- 3.9. Арендатор обязан устранить все указанные в Акте Осмотра недостатки Помещений за свой счет либо возместить Арендодателю стоимость работ по их устранению. В случае не устранения, ненадлежащего или несвоевременного устранения указанных недостатков Арендатором, Арендодатель вправе устранить их своими силами и удержать стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования), указанную в Акте Осмотра, из суммы Обеспечительного Платежа. Если стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования) превышает сумму Обеспечительного Платежа, то Арендатор производит оплату суммы превышения в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения Арендатором от

Арендодателя соответствующего уведомления и расчета.

- 3.10. До даты подписания Сторонами Акта Возврата Арендатор обязан осуществлять уплату Арендной Платы и размера и в порядке, предусмотренном в статье 4 Договора.
- 3.11. В случае фактического освобождения Помещений Арендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, Арендодатель имеет право отказаться от приема Помещений и подписания Акта Возврата до даты надлежащего прекращения срока действия Договора. По избежание сомнений, фактическое освобождение Помещений Арендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, не влечет прекращения действия Договора, и Арендатор обязан исполнить свои обязательства по Договору, а том числе по уплате Арендной Платы, до даты подписания Акта Возврата.
- 3.12. В случае уклонения Арендатора от возврата Помещений и/или подписания Акта Возврата согласно условиям Договора, Арендодатель вправе прекратить доступ работников и представителей Арендатора в Здание, на прилегающую к нему территорию и в Помещения и освободить Помещения от имущества Арендатора. В таком случае Обеспечительный Платеж не подлежит возврату Арендатору и удерживается Арендодателем в качестве штрафа. Любая задержка возврата Помещений Арендатором не будет считаться выражением согласия Арендодателя на продление срока действия Договора/освобождения Договора на неопределенный срок. В случае отказа уполномоченного лица Арендатора для подписания Акта Возврата (или необоснованного отказа Арендатора от подписания Акта Возврата) Арендодатель вправе подписать Акт Возврата в одностороннем порядке, что признается в данном случае за подписанию Акта Возврата обеими Сторонами.
- 3.13. Если Арендатор не освободит Помещения от своего имущества в соответствии с п. 3.3 Договора, то Арендодатель вправе передать все оставшееся в Помещении и/или Здании имущество Арендатора на хранение в соответствии с правилами главы 50 Гражданского Кодекса РФ, или распорядиться таким имуществом по своему усмотрению (в том числе, утилизировать). Все расходы, понесенные Арендодателем в связи с вывозом и передачей имущества Арендатора на хранение, подлежат полной оплате Арендатором и могут быть удержаны Арендодателем из суммы Обеспечительного Платежа. При этом Арендодатель, в любом случае, не отвечает за сохранность и исправность имущества Арендатора, оставленного в Помещениях и/или Здании.
- 4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ**
- 4.1. За пользование Помещениями Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю Арендную Плату, включенную в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату.
- 4.2. Начисление Арендной Платы начинается с Даты Начала и прекращается в дату возврата Помещений Арендодателю, что подтверждается подписанным Сторонами Актом Возврата.
- 4.3. Стороны соглашаются, что для целей определения размера Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, а также пеней и штрафов согласно условиям Договора будет применяться Арендная Площадь Помещений, составляющая 427,74 (Четыреста двадцать семь целых и 74/100) кв.м.
- Изменение площади Помещений в сторону уменьшения по данным технической инвентаризации, а также по результатам оценки Помещений и/или любых перепланировок, не повлияет на размер Арендной Платы и размера Арендной Платы.

4.4. Постоянная Арендная Плата

4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование Арендатором Помещениями и рассчитывается:

4.4.1.1. в период с Даты Начала по «19» мая 2016 г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 7264,69 (Семь тысяч двести шестьдесят четыре целых и 69/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с Даты Начала по «19» мая 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 258 949,87 (Двести пятьдесят восемь тысяч девятьсот сорок девять целых и 87/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2. в период с «20» мая 2016 г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 21 529,92 (Двадцать одна тысяча пятьсот двадцать девять целых и 92/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с «20» мая 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 767 434,14 (Семьсот шестьдесят семь тысяч четыреста тридцать четыре целых и 14/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Переменная Арендная Плата

4.5.1. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

4.5.2. Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (скалам) и включает:

4.5.2.1. Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

4.5.2.2. Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

4.5.2.3. Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Арендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

Показания приборов учета снимаются ежемесячно в первый день месяца, следующего за отчетным, с составлением упомянутыми представителями Сторон акта снятия показаний с указанием номеров и показаний приборов учета ресурсов.

Размер Переменной Арендной Платы 1 за Коммунальные Услуги, учет потребления которых в Помещениях не ведется, или объем потребления которых невозможно определить на основании

показаний приборов учета, установленных в Помещениях, в случае неявки представителя Арендатора для составления акта снятия показаний, а также в случае неисправности приборов учета Коммунальных Услуг определяется исходя из общей стоимости соответствующих Коммунальных Услуг, потребленных в Здании, пропорционально Доле Арендатора.

В случае неисправности приборов учета Арендатор обязан немедленно сообщить об этом Арендодателю и в кратчайший возможный срок отремонтировать их. Если Арендатор не отремонтирует приборы учета в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней после обнаружения указанных недостатков Арендатором, Арендодатель имеет право выполнить необходимый ремонт своими силами. В этом случае Арендатор компенсирует Арендодателю фактические документально подтвержденные расходы, понесенные Арендодателем в связи с ремонтом приборов учета, а именно 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения от Арендодателя соответствующего счета и сопровождающих документов, подтверждающих сумму понесенных расходов.

4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг, а также возмещение Расходов Арендодателя и рассчитывается на основании Ставки Переменной Арендной Платы 2, составляющей 7000 (Семь тысяч) Рублей РФ, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 249 515 (Двести сорок девять тысяч пятьсот пятнадцать) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае изменения порядка начисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

4.6. Оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды производится Арендатором на основании выставленного Арендодателем счета не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи. Для получения счета Арендатор обязан прибыть к Арендодателю не позднее чем в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи. В случае если Арендатор не получил от Арендодателя счет на оплату Постоянной Арендной Платы,

Переменной Арендной Платой 2 за первый месяц Срока Аренды по причинам, зависящим от Арендодателя, то Арендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1, 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендодателя не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приема-Передачи.

Начиная со второго месяца Срока Аренды оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 осуществляется на основании выставленного Арендодателем счета не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, занесом за оплачиваемый месяц. Для получения счета Арендатор обязан прибыть к Арендодателю в период с 20 (Двадцатого) по 24 (Двадцать четвертое) число месяца, предшествующего оплачиваемому. В случае если 25 (Двадцать пятое) число месяца, предшествующего оплачиваемому, выпадает на нерабочий день, Постоянная Арендная Плата, Переменная Арендная Плата 2 подлежат оплате не позднее первого рабочего дня, следующего за 25 (Двадцать пятым) числом указанного месяца. В случае если Арендатор не получил от Арендодателя счет на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 по причинам, зависящим от Арендодателя, то Арендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1 и 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендодателя не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, занесом за оплачиваемый месяц.

- 4.7. Оплата Переменной Арендной Платы 1 осуществляется Арендатором ежемесячно на основании счетов, выставленных Арендодателем за предыдущий месяц. Арендатор обязуется уплатить Переменную Арендную Плату 1 в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предоставления Арендодателем соответствующего счета.
- 4.8. Стоимость иных услуг (помимо Коммунальных Услуг и Эксплуатационных Услуг), включая телекоммуникационные и сопутствующие услуги, оплачивается Арендатором напрямую поставщикам соответствующих услуг на основании договоров, заключенных Арендатором с этими поставщиками, при наличии технической возможности на заключение указанных договоров. В случае если предоставление соответствующих услуг осуществляется с согласия Арендатора Арендодателем, то оплата указанных услуг производится Арендатором Арендодателю на основании счетов и подтверждающих расходы документов.
- 4.9. Арендодатель вправе выставить Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Помещений, произведенных им по соглашению Сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора. Указанные счета подлежат оплате Арендатором в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты выставления счетов.
- 4.10. В случае просрочки уплаты Арендатором Постоянной Арендной Платы и/или Переменной Арендной Платы 1 и/или Переменной Арендной Платы 2 и/или уплаты и/или исполнения Обеспечительного Платежа на срок свыше 10 (Десяти) Рабочих Дней, Арендодатель вправе по своему усмотрению, при условии уведомления Арендатора, прекратить предоставление всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекратить доступ сотрудников и/или посетителей Арендатора в Помещение до даты погашения Арендатором образовавшейся задолженности по таким платежам. Во избежание сомнений, приостановление предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекращение доступа в Помещение не является нарушением Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендодателя обеспечивать предоставление Арендатору Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг; а также доступа в Помещение в соответствии со статьями 328 Гражданского кодекса Российской Федерации обусловлено исполнением Арендатором обязательства по уплате Арендной Платы, Обеспечительного Платежа и иных платежей, предусмотренных Договором, и не подлежит исполнению до тех пор, пока указанные обязательства Арендатора не

будут исполнены Арендатором надлежащим образом и в полном объеме. Арендодатель не несет ответственность за убытки, причиненные Арендатору и/или его сотрудникам и/или посетителям и/или контрагентам в результате прекращения предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг или доступа сотрудников и/или посетителей Арендатора в Помещение, а Арендатор не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы и период прекращения предоставления Арендодателем всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или доступа в Помещение по основаниям, установленным настоящим пунктом Договора.

4.11. Обеспечительный Платеж

4.11.1 В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору и в качестве залога от уплаты Арендной Платы и иных платежей по Договору Арендатор обязан выложить Арендодателю Обеспечительный Платеж в размере 1 016 949,15 (Один миллион стошестнадцать тысяч девятьсот сорок девять целых и 15/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, в срок не позднее 02 февраля 2016 г. и получении счета на оплату от Арендодателя.

4.11.2. Обеспечительный Платеж является способом обеспечения обязательств, предусмотренным статьей 381.1 Гражданского Кодекса РФ. Обеспечительный Платеж находится у Арендодателя в течение всего Срока Аренды в качестве обеспечения исполнения обязательства Арендатора по Договору. Проценты на сумму Обеспечительного Платежа в пользу Арендатора не начисляются (в том числе, согласно статье 317.1 Гражданского Кодекса РФ). Во избежание сомнений, проценты на сумму Обеспечительного Платежа не начисляются и/или за весь период нахождения Обеспечительного Платежа у Арендодателя в течение срока действия Договора, так и за период с даты прекращения действия Договора до даты фактического возврата Арендатору Обеспечительного Платежа (его части).

4.11.3. Арендатор и Арендодатель соглашаются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Арендодатель, Арендодатель вправе (но не обязан) в любое время в одностороннем порядке удержать из полученной суммы Обеспечительного Платежа сумму задолженности Арендатора по уплате Арендной Платы, с письменным уведомлением Арендатора за 3 (три) рабочих дня до даты такого удержания. Суммы неустоек и другие суммы, которые должны быть удержаны Арендатором Арендодателю в соответствии с Договором, а также суммы по автоматическому убытку, понесенных Арендодателем в результате повреждения Помещений и/или Здания и/или имущества Арендодателя (в также любых их частей) в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Арендатор, или понесенных Арендодателем в результате каких-либо нарушений Арендатором своих обязательств по Договору, Арендодатель вправе (но не обязан) удержать с письменным уведомлением Арендатора за 3 (Три) Рабочих Дня до даты такого удержания. При осуществлении Арендодателем удержаний задолженности по арендной плате из Обеспечительного Платежа в соответствии с настоящим пунктом Договора право собственности на денежные средства переходит к Арендодателю с даты осуществления соответствующего удержания.

4.11.4. В случае если Арендодатель в любое время в течение срока действия Договора производит удержание из Обеспечительного Платежа в соответствии с п. 4.11.3 Договора, Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления соответствующего письменного требования выплатить Арендодателю сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного Платежа до размера, соответствующего условиям Договора на основании счета на оплату.

4.11.5. Внесение Арендатором Обеспечительного Платежа не ограничивает право Арендодателя предъявлять Арендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по Договору, а также не предоставляет Арендатору права не уплачивать какие-либо суммы или не исполнять иные обязательства по Договору.

4.11.6. По окончании срока действия Договора или в случае досрочного прекращения действия Договора по соглашению Сторон, по обстоятельствам, не зависящим от Арендатора, либо по инициативе Арендатора в связи с иными поведением Арендодателя, Арендодатель обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта Возврата возратить Арендатору фактически полученную Арендодателем и исходящую у Арендодателя на момент возврата сумму Обеспечительного Платежа, за вычетом всех сумм, подлежащих уплате Арендодателю по Договору.

4.11.7. В случае досрочного прекращения действия Договора по иным основаниям, чем указано в п. 4.11.6 Договора, сумма Обеспечительного Платежа, удержанная Арендодателем на дату прекращения действия Договора, не подлежит возврату Арендатору и остается в собственности Арендодателя.

4.11.8. Арендодатель вправе удерживать Обеспечительный Платеж до момента полного исполнения Арендатором своих обязательств по Договору.

4.12. Порядок расчетов по Договору

4.12.1. Все платежи по Договору в пользу Арендодателя осуществляются банковским переводом по его банковским реквизитам, указанным в Договоре. При получении официального письменного уведомления от Арендодателя об изменении его банковских реквизитов, указанных в Договоре, Арендатор должен совершить платежи по новым реквизитам, указанным в таком уведомлении.

4.12.2. В платежных поручениях Арендатор должен указывать назначение платежа со ссылкой на номер Договора или счета, с разбивкой сумм, если платеж производится по нескольким счетам, с указанием сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством РФ. Если Арендатор не указал назначения платежа или разбивку сумм, Арендодатель имеет право по своему усмотрению распределить полученные денежные средства по исполнению обязательств Арендатора с учетом сумм задолженности Арендатора.

4.12.3. Обязательство Стороны по осуществлению любых платежей, причитающихся по Договору, считается исполненным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Стороны, являющейся получателем платежа. В случае если соответствующий платеж в силу причин, не зависящих от Стороны-плательщика, не был перечислен с корреспондентского счета банка Стороны-плательщика на расчетный счет Стороны-получателя в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя, платеж считается осуществленным в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя.

4.12.4. Если в платежном поручении на оплату по обязательствам Арендатора, произведенную третьим лицом, не будет указано, что платеж производится за Арендатора (его фирменное наименование), и не будет указано назначение платежа, как это указано выше, такая оплата может быть не принята Арендодателем в качестве исполнения обязательств Арендатора по Договору. В таком случае Арендодатель вправе потребовать сумму на счет такого третьего лица и направить Арендатору письменное уведомление об отказе в принятии платежа в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты его зачисления на счет Арендодателя.

4.12.5. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает комиссии, взимаемые обслуживающим банком при осуществлении Стороной платежей, и несет ответственность за действия (бездействия) своего банка при исполнении платежей по Договору.

4.12.6. Для получения счета на оплату соответствующего платежа по Договору Арендатор обязан прибыть к Арендодателю по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2. Неполучение Арендатором счета не является основанием для неуплаты каких-либо сумм по Договору. В таком случае Арендатор должен осуществить уплату причитающейся суммы с использованием реквизитов, указанных в Договоре, или реквизитов, которые сохранились в последнем счете на оплату аналогичного платежа, выставленном Арендодателем.

4.12.7. Если иное прямо не указано в Договоре, суммы Арендной Платы (соответствующих ее частей) и иных платежей по Договору указаны без учета НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Если в соответствии с действующим законодательством РФ платежи, подлежащие оплате по Договору, подлежат обложению НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, то сумма каждого из таких платежей (в том числе сумма Обеспечительного Платежа) соответственно увеличивается на сумму НДС в соответствии с действующим законодательством РФ и подлежит оплате Арендатором в размере, включающем в себя сумму такого НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.12.8. В случае изменения действующего порядка налогообложения, включая, но не ограничиваясь, изменение порядка исчисления налога на добавленную стоимость, изменение размера налоговых ставок, введение новых видов налогов, а также в случае изменения налоговой базы для исчисления налога, размер ставок Арендной Платы и/или размер Обеспечительного Платежа могут подлежать пересмотру по соглашению Сторон.

4.12.9. В той мере, в какой это допустимо применимым законодательством, Арендатор не вправе производить взаимозачет, уменьшать или удерживать суммы Арендной Платы и иных платежей по настоящему Договору и счет собственных претензий к Арендодателю. В случае досрочной уплаты Арендатором Арендодателю любых сумм, подлежащих уплате Арендатором в соответствии с настоящим Договором, Арендатор не имеет права на начисление каких-либо процентов за использование Арендодателем указанных средств.

4.12.10. Оплата платежей по Договору за неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней, приходящему на такой месяц.

4.12.11. Проценты на сумму долга Арендодателя за период пользования Арендодателем любыми денежными средствами по любому денежному обязательству Арендодателя в соответствии со статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются и не подлежат уплате.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

5.1. Подписание Акта Приема-Передачи

Арендатор обязуется подписать Акт Приема-Передачи в срок, предусмотренный в п. 3.1. Договора.

5.2. Обязательства по оплате

Арендатор обязуется своевременно, должным образом и в полном объеме уплатить Обеспечительный Платеж и возместить его в соответствии с условиями Договора, а также своевременно, должным образом и в полном объеме уплачивать Арендную Плату и иные платежи в соответствии с условиями Договора.

Арендатор ни при каких обстоятельствах не вправе требовать увеличения размера Арендной Платы или иных сумм, подлежащих оплате Арендатором по Договору, за исключением случаев, когда это прямо предусмотрено императивными нормами применимого законодательства или Договором.

5.3. Использование Здания и Помещений

5.3.1. В течение Срока Аренды Арендатор вправе использовать Помещения в целях Разрешенного Использования для осуществления деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ и при условии соблюдения положений Договора.

5.3.2. Арендатор обязуется соблюдать Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Арендатора в течение всего Срока Аренды. Арендатор подтверждает, что на дату подписания Договора Арендатель вручил Арендатору один экземпляр Правил Пользования Зданием и один экземпляр Правил Проведения Работ Арендатора в редакциях, действующих на дату подписания Договора, и Арендатор ознакомился с ними. Неполное или ненадлежащее исполнение Арендатором Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Арендатора влечется неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора. Правила Пользования Зданием и/или Правила Проведения Работ Арендатора могут быть изменены Арендодателем путем уведомления об этом Арендатора в письменном виде.

В период нахождения в Здании/Помещениях работников, субарендаторов, агентов, посетителей Арендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Арендатора, Арендатор несет ответственность за соблюдение ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьёй Договора. Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.

5.3.3. Арендатор обязуется не использовать Помещения:

5.3.3.1. в целях, не соответствующих назначению Помещений и/или условиям Договора;

5.3.3.2. в целях осуществления незаконной деятельности, а также деятельности, в ходе которой нарушается общественный порядок, причиняется неудобства прочим арендаторам и иным пользователям помещений в Здании;

5.3.3.3. способом, который представляет потенциальную опасность или может причинить ущерб Арендодателю или третьим лицам;

5.3.3.4. способом, при котором уровень шума в Помещениях значительно увеличивается и превышает установленные законодательством лимиты и нормативы допустимого уровня шума;

5.3.3.5. способом, который может повредить безопасности Здания, включая пожарную безопасность;

5.3.3.6. способом, который может привести к нарушению работы репешивающей системы, системы кондиционирования воздуха, или других инженерных систем Здания;

5.3.3.7. способом, который влечет перегрузку полов или потолков Здания, или несущих конструкций Здания, или любых-либо приборов, оборудования или электрических сетей,

обслуживающих Здание (если установлены лимиты соответствующей нагрузки);

5.3.3.8. способом, который влечет перегрузку электрических и иных сетей и/или устанавливать приборы и оборудование, эксплуатацию которых может привести к превышению установленной в Договоре мощности.

Арендатор обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, субарендаторов, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Арендатора.

5.3.4. При условии соблюдения Арендатором правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьёй Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора, а также надлежащего исполнения иных обязательств по Договору, Арендатор, его сотрудники и посетители имеют право доступа в Помещения на протяжении всего Срока Аренды 24 (двадцать четыре) часа в сутки, 7 (семь) дней в неделю.

5.3.5. Допустимый лимит мощности потребляемой в Помещениях электроэнергии – 75 (Семьдесят пять) кВт.

Арендатор обязуется использовать электрическую мощность исключительно в установленных в Договоре лимитах. Арендатор обязуется возместить Арендодателю все затраты и расходы, связанные с применением электрической мощности, включая все штрафы и пени, наложенные на Арендодателя в связи с превышением вышеуказанных лимитов, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения счета Арендодателя и копий подтверждающих документов.

5.3.6. Арендатор не имеет права вносить в Здание и/или в Помещения и/или хранить (независимо от срока хранения) в Здании и/или в Помещениях предметы и вещества, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нарушить нормальные условия труда и пребывания в Здании, в том числе: вносить и хранить взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, радиоактивные, легко воспламеняющиеся вещества, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части; пользоваться звуко- и радиопередатчиками и передаточными устройствами с параметрами, превышающими допустимые. Арендатор также обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, субарендаторов, агентов, посетителей Арендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Арендатора.

5.3.7. Арендатор обязуется содержать Помещения в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии и нести ответственность за надлежащее техническое, санитарное и противопожарное состояние Помещений, в частности, перед контролирующими органами. Арендатор несет ответственность за соблюдение в Помещениях указанных норм работниками, субарендаторами и посетителями Арендатора.

5.3.8. Арендатор обязуется своими силами и за свой счет осуществлять уборку Помещений на регулярной основе, и также своими силами и за свой счет осуществлять вывоз мусора, строительного и иного мусора Арендатора.

5.3.9. Арендатор обязуется при осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и охраны труда при работе с

- энергооборудования, а также любыми установками, приборами и оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, и обеспечить наличие у своих работников и/или привлеченных лиц соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью людей. Арендодатель не несет ответственности за нарушение Арендатором установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и за причинение в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц, ответственности за которые в данном объеме возлагается на Арендатора.
- 5.3.10. Арендатор обязуется изучить все лицензии, разрешения, согласия и сертификаты Уполномоченных Органов и третьих лиц, необходимые в соответствии с действующим законодательством для использования Помещений в соответствии с Разрешенным Исполнением, и обеспечить поддержание таких документов в силе на протяжении всего Срока Аренды. По требованию Арендодателя, Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты запроса предоставить Арендодателю нотариально удостоверенные копии всех таких документов, запрошенных Арендодателем.
- 5.3.11. Арендатор обязуется не складировать мусор, в том числе бытовые отходы и макулатуру, за пределами Помещений и на территории, прилегающей к Зданию. Складывание мусора осуществляется Арендатором в специально предназначенных для этого местах и в порядке, указанных Арендодателем.
- 5.3.12. Арендатор соглашается, что курение в Здании и на прилегающей к Зданию территории возможно только в специально отведенных для этого местах, и обязуется обеспечить соблюдение субарендаторами, агентами, посетителями Арендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которым получен доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора, порядка курения в Здании и на прилегающей к Зданию территории, а также поддержание порядка в местах, отведенных для курения.
- 5.3.13. Арендатор и посетители Арендатора имеют право в течение всего Срока Аренды по Договору использовать здание и совместно с Арендодателем, другими арендаторами и пользователями помещений и Здании Мест Общего Пользования, соблюдая при этом правила эксплуатации, установленные Договором. Запрещается переоборудование или изменение Арендатором Мест Общего Пользования. Арендодатель имеет право в любой момент устранить за счет Арендатора любое изменение Мест Общего Пользования, совершенное Арендатором без получения предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.3.14. Арендатор обязуется не производить Работы Арендатора и/или какие-либо улучшения Помещений, включая Незаконные Улучшения, без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае необходимости получения согласований на проведение улучшений Помещений в уполномоченных государственных органах в соответствии с действующим в г. Москве нормативом, получение таких согласований осуществляется Арендатором самостоятельно и за свой счет после получения письменного согласия Арендодателя и доверенности на осуществление таких действий. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю оригиналы всех полученных в процессе согласования документов в течение 2 (Двух) Рабочих Дней с даты их получения или иного срока, согласованного Сторонами.
- 5.3.15. Арендатор обязуется не вносить никаких изменений в Помещение и/или Здание (в том числе Незаконных Улучшений), которое могут затронуть конструкцию и/или внешний вид Здания, а также не устанавливать, дополнять и/или менять инженерных систем в Здании и/или Помещениях, не вносить изменений в существующие инженерные системы Здания и/или Помещений, схема электроснабжения, системы кондиционирования и канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования и другие системы и оборудование, которые согласно Акту Разграничения Ответственности относятся к ответственности Арендатора, без предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае определения Арендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Помещений Арендатор на этапе подготовки технического задания согласовывает с Арендодателем все необходимые изменения, обеспечивает разработку рабочего проекта силами специализированной организации и представляет данный проект на утверждение Арендодателю.
- 5.3.16. В случае внесения изменений в системы, указанные в п. 5.3.15 Договора, Арендатор обязуется проводить только такие изменения только силами подрядчика, предварительно письменно одобренного Арендодателем, а в случае установки нового оборудования, предварительно согласовать с Арендодателем или уполномоченным им лицом перечень такого устанавливаемого оборудования.
- 5.3.17. В случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций Арендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный и незамедлительный доступ в Помещение работников аварийно-технических служб, представителей Арендодателя, работников службы безопасности Арендодателя.
- 5.3.18. Арендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендодателя на условиях, определенных Договором.
- 5.3.19. В процессе использования Помещений для целей Разрешенного Исполнения Арендатор обязуется:
- 5.3.19.1. Своими силами и за свой счет установить в Помещении измерительные, вентиляционное, климатическое и иное оборудование, необходимое для эксплуатации предприятий общественного питания и соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативных правовых актов, в срок не позднее даты начала использования Помещений для целей Разрешенного Исполнения;
- 5.3.19.2. Осуществлять все разгрузочно-погрузочные работы исключительно в зонах, указанных Арендодателем;
- 5.3.19.3. Предпринимать все действия по недопущению проникновения захов из Помещений в границах с ними помещений и/или Мест Общего Пользования (включая, установку необходимого кондиционного оборудования);
- 5.3.19.4. Обеспечивать регулярный и своевременный сбор и вывоз из Помещений и с прилегающей к Зданию территории пищевых отходов в соответствии с применимыми требованиями;
- 5.3.19.5. Постоянно и без перерывов использовать Помещение для целей Разрешенного Исполнения в Часы Работы Арендатора, при

- этом час работы заведения общественного питания и/или предприятие розничной торговли устанавливаются Арендатором самостоятельно;
- 5.3.19.6. Обеспечить соответствие качества продукции, изготовляемой Арендатором и/или реализуемой Арендатором в Помещениях, требованиям государственных стандартов, установленных на территории РФ;
- 5.3.19.7. Часы Работы Арендатора обеспечивать достаточное количество сотрудников во избежание скопления посетителей в очередях. Внешний вид сотрудников Арендатора должен соответствовать уровню бизнес-этики класса «А»;
- 5.3.19.8. Предлагать максимальные услуги для организации общественного питания в соответствии с пансионными стандартами качества, а также соблюдать общепринятые нормы делового оборота и деловой этики.

5.4. Эксплуатация, обслуживание и ремонт

- 5.4.1. Арендатор обязуется своими силами и за свой счёт осуществлять эксплуатацию, необходимый текущий ремонт и содержание Помещений, инженерных систем, расположенных в Помещениях, а также обслуживающих Помещения инженерных коммуникаций согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности, приложенному к Приложению № 8 к Договору.
- 5.4.2. В целях поддержания Помещений в надлежащем состоянии Арендатор обязан:
- 5.4.2.1. Своими силами и за свой счёт осуществлять текущий ремонт Помещений, т.е. ремонт, который состоит в систематическом и своевременном выполнении работ по поддержанию Помещений в состоянии, указанном в п. 5.3.7 Договора, их предохранению от преждевременного износа и устранению возникающих в Помещениях повреждений и неисправностей, в том числе, но не ограничиваясь:
- (i) устранение всех повреждений, имеющихся на поверхностях стен, потолка, пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон (включая элементы подвесного потолка, замки, запоры и петли, дверные ручки и доводчики дверей) Помещений, а также санитарно-технического оборудования;
 - (ii) ремонт расположенных в Помещениях или замену любого из перечисленных в подпунктах (i), (iii), (iv) элементов и иных элементов интерьера и отделки, если имеющиеся на них повреждения не могут быть устранены другим способом;
 - (iii) устранение всех неисправностей электротехнического оборудования, включая электромонтажные работы, розетки, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, находящиеся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;
 - (iv) устранение всех повреждений системы вентиляции,

холодоснабжения, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования в Помещениях, находящихся в зоне эксплуатационной ответственности Арендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;

- (v) покраску внутренних поверхностей стен, ограничивающих Помещения, и перегородок, имеющихся в нем, покраску потолков;
- (vi) устранение всех загрязнений, имеющихся на поверхностях потолка, дверных и оконных проемов, дверей и окон Помещений, санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещениях, а также фирменной символики и иных отличительных знаков Арендатора;
- (vii) устранение всех недостатков покрытий пола в Помещениях;
- (viii) замену неисправных стационарных осветительных приборов, расположенных в Помещениях, замену ламп.

Арендатор обязуется не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней письменно уведомлять Арендодателя о проведении текущего ремонта Помещений согласно п.п. (v), (vii) настоящего Пункта Договора и изложить предпринятые письменные согласия Арендодателя на все работы, выполняемые Арендатором в рамках текущего ремонта Помещений, время и порядок проведения таких работ. Арендатор обязуется осуществлять текущий ремонт Помещений в соответствии с правилами, установленными Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора. Арендодатель вправе в любое время осуществлять контроль за выполнением Арендатором текущего ремонта в Помещениях. Арендатор обязуется произвести текущий ремонт Помещений перед возвратом Помещений Арендодателю согласно статье 3 Договора.

- 5.4.3. В течение 2 (Двух) Рабочих Дней с момента заключения Договора письменно сообщить Арендодателю Ф.И.О. и реквизиты ответственного лица, которое будет осуществлять контакты с Арендодателем по всем вопросам эксплуатации Помещений.

5.5. Санитарные нормы. Пожарная безопасность

- 5.5.1. Арендатор обязуется содержать Помещения в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам (а том числе, обеспечить Помещения за свой счет аварийными средствами пожаротушения), устранить все имеющиеся нарушения указанных норм таким образом, чтобы привести Помещения в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам.
- 5.5.2. Арендатор обязуется назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещений, и предоставить Арендодателю копию соответствующего распорядительного документа не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты Начала. В случае изменения перечня таких лиц Арендатор должен письменно уведомить об этом

Арендодателем не позднее дня, следующего за днем их назначения.

- 5.5.3. Арендатор несет ответственность за соблюдение норм пожарной и электробезопасности в Здании работниками, субарендаторами, агентами, посетителями Арендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора.

5.6. Страхование

В течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты Начала Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование своей гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц, а также в срок не позднее 02 мая 2016 г. Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование имущества Арендатора. Все расходы по страхованию, в рамках Договора, принимает на себя ООО «Резальные индустрии» (ОГРН 1057747030000) с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Краснопресненский».

Порядок и условия страхования определяются Сторонами в соответствии с требованиями к страхованию, приведенными в **Приложении № 6** к Договору.

5.7. Информационные и иные вывески Арендатора

5.7.1. Арендодатель предоставляет Арендатору право размещения информационных вывесок на фасаде Здания, при условии письменного согласования с Арендодателем места расположения, содержания, внешнего вида, размера и типа информационных вывесок. При этом Арендатор обязуется размещать информационные вывески в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и нормативных правовых актов РФ. Стоимость услуг по предоставлению Арендатору права размещения информационных вывесок на фасаде Здания входит в стоимость Постоянной Арендной Платы по Договору.

5.7.2. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить все разрешительную документацию соответствующих Уполномоченных Органов на размещение информационных вывесок и предоставить Арендодателю копии согласований и разрешений в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с момента их получения, если такие согласования и разрешения необходимы в соответствии с законодательством РФ.

5.7.3. В случае установки информационных вывесок, размещение которых и/или содержание, внешний вид, размер и тип не согласованы с Арендодателем и/или Уполномоченными Органами (в случае такой необходимости) или в случае несоответствия размещаемых информационных вывесок требованиям действующего законодательства РФ и/или нормативных правовых актов РФ, а также в случае принятия Уполномоченными Органами решения о прекращении размещения информационных вывесок, Арендатор обязан демонтировать такие информационные вывески за свой счет в течение 3 (Трех) дней с даты соответствующего требования Арендодателя или в течение срока, указанного в соответствующем предписании Уполномоченного Органа. В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Арендатора по демонтажу информационных вывесок, Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Арендатору, но с обязанностью Арендатора компенсировать Арендодателю все понесенные

при этом расходы.

5.7.4. Не позднее срока, указанного в п. 3.3 Договора, Арендатор обязан за свой счет демонтировать все свои информационные и иные вывески, вывески из из Здания/Помещения, а также устранить весь ущерб, который был нанесен Зданию/Помещению установкой и/или удалением указанных вывесок. В случае неисполнения Арендатором вышеуказанного обязательства по демонтажу информационных и иных вывесок, Арендодатель имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Арендатору, но с обязанностью Арендатора компенсировать Арендодателю все понесенные при этом расходы.

5.7.5. Арендатор самостоятельно оплачивает изготовление, установку, а также стоимость содержания и ремонта информационных и иных вывесок Арендатора, включая стоимость освещения информационных и иных вывесок, а также все иные платежи, относящиеся к информационным и иным вывескам Арендатора.

5.7.6. Арендатор обязуется не размещать, каких-либо информационных и иных вывесок, за исключением тех, размещение которых было предварительным письменно согласовано с Арендодателем. Вместе с тем, согласие Арендодателя на размещение информационных и иных вывесок не освобождает Арендатора от получения всех разрешений и согласований Уполномоченных Органов г. Москвы, необходимых в связи с таким размещением (если применимо).

5.8. Безопасность Помещений

5.8.1. Арендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своих работников, находящееся в Помещении, а также за безопасность своих работников и посетителей.

5.8.2. Арендатор вправе обеспечивать охрану Помещений и находящегося в них имущества своими силами либо путем заключения договоров со специализированной организацией (а том числе для целей осуществления пропускного режима в Помещении) за свой счет.

5.8.3. В случае привлечения специализированной охранной организации, такая организация подлежит предварительному письменному согласованию с Арендодателем. Арендатор обязуется не устанавливать в Помещении какие-либо охранные системы без предварительного письменного согласия Арендодателя.

5.9. Устранение ущерба

5.9.1. В случае если Здание и/или Помещение были повреждены или уничтожены по причинам, за которые отвечает Арендатор (исключая, но не ограничиваясь, в результате их некачественной Арендатором, в результате проведения Работ Арендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несут ответственность Арендатор и/или его посетители), Арендатор обязуется за свой счет провести все необходимые ремонтные работы по устранению ущерба в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее 10 (Десяти) дней с даты возникновения ущерба. В случае если Арендатор не обеспечивает проведение необходимых ремонтных работ в указанный срок, Арендодатель вправе (но не обязан) выполнить ремонтные работы своими силами. В этом случае Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы Арендодателя на указанные ремонтные работы за исключением письменного требования Арендодателя в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.

- 5.9.2. Если ущерб был нанесен любой частью Здания за пределами Помещений по причинам, за которые отвечает Арендатор (акциями, но не ограниченными, в результате провисания Работ Арендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несут ответственность Арендатор и/или его поставщики), Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы Арендодателя на ремонтные работы на основании письменного требования Арендодателя в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования.
- 5.9.3. В случае если Арендатор не исполнит обязательства по возмещению Арендодателю предусмотренных пунктами 5.9.1 и 5.9.2 Договора расходов в установленные сроки, сумма указанных расходов Арендодателя (или их часть) может быть удержана Арендодателем из Обеспечительного Платежа. При этом Арендатор обязан возместить сумму Обеспечительного Платежа в порядке, предусмотренном в п. 4.11.4 Договора.
- 5.9.4. В случае возникновения спора Сторон касательно причин причинения ущерба Зданию и/или Помещением Арендодатель вправе привлечь независимую экспертную организацию для проведения независимой экспертизы о причинах такого ущерба. Если согласно экспертному заключению будет установлено, что ущерб Зданию и/или Помещением был причинен по причинам, за которые отвечает Арендатор, то Арендатор обязуется возместить Арендодателю расходы на проведение указанной экспертизы и соответствующие расходы на восстановление Здания и/или Помещений в полном объеме.
- 5.10. **Требования Уполномоченных Органов. Взаимодействие с Уполномоченными Органами**
- 5.10.1. Арендатор обязуется незамедлительно письменно информировать Арендодателя о получении каких-либо уведомлений, предписаний, требований, указаний и иных документов Уполномоченных Органов, а также о возникновении любых ситуаций, которые могут привести к ущемлению прав Арендодателя как собственника Помещений.
- 5.10.2. Арендатор обязуется в течение всего Срока Аренды соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, незамедлительно и на свой счет исполнить все требования Арендодателя, а также все предписания Уполномоченных Органов, связанные с использованием Помещений в нарушение Разрешенного Использования или с нарушением каких-либо норм законодательства (санитарных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарной безопасности, санитарной и экологической безопасности, охраны труда и техники безопасности, каких-либо иных), в том числе уплачивать все налагаемые на Арендатора Уполномоченными Органами штрафы. Арендатор обязуется по письменному требованию незамедлительно компенсировать все расходы и затраты Арендодателя, incurred в связи с устранением Арендодателем нарушений Арендатором действующего законодательства и иных указанных требований.
- 5.10.3. Арендатор обязуется не направлять в Уполномоченные Органы какие-либо заявления с целью получения какого-либо согласия Уполномоченных Органов в отношении Помещений или их использования без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.11. **Телекоммуникационные услуги**
- 5.11.1. Арендатор вправе заключить договор на оказание телекоммуникационных услуг с авторизованным на территории ДК «Красная Роза» поставщиком (а именно: с ООО «Комтел»), используя существующий в Здании коммуникации. Арендатор не имеет права заключать договоры с иными поставщиками телекоммуникационных услуг без предварительного письменного разрешения Арендодателя.
- 5.11.2. Арендатор обязуется самостоятельно оплачивать расходы на телекоммуникационные услуги, оказываемые Арендатору в Помещениях, и также расходы на установку и использование соответствующего оборудования в течение Срока Аренды по настоящему Договору.
- 5.11.3. Запрещается любая установка телекоммуникационного оборудования, включая прокладку кабелей внутри Здания и на принадлежащей к нему территории и иного оборудования без получения соответствующего предварительного письменного согласия Арендодателя. В случае обнаружения Арендодателем указанного оборудования, установленного без согласования с Арендодателем, Арендодатель имеет право удалить указанное оборудование за счет Арендатора и потребовать от Арендатора уплаты штрафа, предусмотренного в п. 8.3 Договора.
- 5.12. **Передача прав и обязанностей по Договору. Субаренда**
- 5.12.1. Арендатор не имеет права распоряжаться правами аренды Помещений по Договору любыми способами, в том числе уступить права и/или обязанности по Договору, наделить право аренды в уставной (основной) капитал хозяйственных обществ (товариществ) и иных организаций, передавать право аренды в залог, предоставлять Помещения в безвозмездное пользование, обременять права аренды иными способами без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.12.2. Арендатор не имеет права уступить любые права требования к Арендодателю, возникшие из Договора, как целиком, так и частично без предварительного письменного согласия Арендодателя, в том числе права, связанные с Обеспечительным Платежом.
- 5.12.3. Арендатор не имеет права сдавать Помещения в субаренду, как в целом, так и частично без предварительного письменного согласия Арендодателя. При заключении договора субаренды Арендатор несет полную ответственность перед Арендодателем за соблюдение своих обязательств по настоящему Договору и обязуется немедленно устранить любые нарушения таких обязательств, вызванные действиями (или бездействием) субарендатора. Досрочное прекращение Договора влечет прекращение действия договора субаренды, заключенных Арендатором в отношении Помещений. При этом субарендаторы не имеют права на заключение с Арендодателем договора аренды на имущество, находящееся в их пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды. Указанные условия должны быть в обязательном порядке включены Арендатором во все заключаемые им в отношении Помещений договоры субаренды. В случае отсутствия в договоре субаренды указанных условий Арендодатель вправе отказать Арендатору в предоставлении согласия на передачу Помещений (их части) в субаренду. В случае прекращения действия договора субаренды (в том числе, в связи с прекращением действия Договора) Арендатор обязуется обеспечить надлежащее оформление прекращения его действия (в том числе, подписать акт возврата субарендуемых помещений и иные необходимые документы).

- 5.12.4. Арендатор обязуется не осуществлять публикацию от своего имени или от имени третьих лиц объявлений о сдаче Помещений в субаренду или о передаче прав и обязанностей по Договору без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.13. **Уведомление о повреждениях и авариях**
- Арендатор обязуется незамедлительно письменно уведомить Арендодателя о любом повреждении и/или аварии в Помещении или событии, способном нанести ущерб Зданию и/или Помещению, а также своевременно принимать все возможные меры по фиксации и/или против усугубления последствий такого повреждения и/или аварии, а также по предотвращению утраты ущерба. В случае если Арендатор знал или должен был знать об указанных обстоятельствах, однако не выполнил их надлежащим образом, Арендатор обязуется устранить ущерб, причиненный Зданию и/или Помещению за свой счет, в также возместить Арендодателю убытки.
- Надлежащим считается уведомление Арендодателя о вышеуказанном событии в виде сообщения по телефону и электронной почте. Доказательством уведомления являются запись о телефонном разговоре в реестрах оператора связи и сообщение в электронной почте.
- 5.14. **Свойствие Арендодателю**
- 5.14.1. Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю любые документы, информацию, согласованную, разумно запрошенную Арендодателем в связи с исполнением Договора или какими-либо предписаниями или требованиями Уполномоченных Органов, не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты получения запроса Арендодателем, если иной срок не установлен Договором или не указан в запросе Арендодателя.
- 5.14.2. Арендатор обязуется возмещать Арендодателю по его требованию сумму документально подтвержденных расходов, понесенных Арендодателем:
- 5.14.2.1. в связи с рассмотрением Арендодателем просьбы Арендатора о предоставлении согласия Арендодателем на осуществление каких-либо действий по Договору (включая случаи, когда в предоставлении такого согласия отказано или просьба отозвана заявителем);
 - 5.14.2.2. в связи с любыми действиями Арендодателя по подготовке к расторжению Договора, когда такое расторжение происходит по причинам, за которые отвечает Арендатор;
 - 5.14.2.3. в связи с любыми судебными разбирательствами и исполнением любых судебных решений в связи с любым нарушением Арендатором его обязательств по Договору и/или в связи с расторжением Договора по инициативе Арендатора.
- 5.15. **Привлечение Иностранной Рабочей Силы**
- 5.15.1. Арендатор обязуется осуществлять свою деятельность на территории Здания/Помещений и, в частности, привлечь для выполнения работ/оказания услуг Иностранную Рабочую Силу в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.07.2002 г. № 115-ФЗ «О Правовом положении иностранных граждан в РФ» и/или иных применимых нормативных правовых актов, регулирующих привлечение Иностранной Рабочей Силы.
- 5.15.2. В случае привлечения Арендатором Иностранной Рабочей Силы для выполнения работ/оказания услуг на территории Здания/Помещений, Арендатор обязуется в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты соответствующего запроса Арендодателя предоставить Арендодателю надлежащим образом заверенные разрешительные документы на привлечение Иностранной Рабочей Силы, а также документы, подтверждающие право лиц, включенных Иностранной Рабочей Силой, осуществлять трудовую деятельность на территории РФ.
- 5.15.3. Арендодателю, и/или в период действия Договора проводить проверки законности пребывания в Здании/Помещении работников Арендатора в любое время. В случае выявления нарушения требований п.п. 5.15.1.-5.15.2 Договора Арендодатель незамедлительно направляет информацию о выявленной Иностранной Рабочей Силе и/или имеющуюся у него информацию об Арендаторе, использующем такую Иностранную Рабочую Силу, для проверки в соответствующие Уполномоченные Органы.
- 5.16. **Иные обязательства Арендатора**
- 5.16.1. Арендатор обязуется не нанимать работников Арендодателя и/или работников эксплуатирующей компании Арендодателя для выполнения любой работы и/или предоставления любых услуг на рабочей или постоянной основе без предварительного письменного согласия Арендодателя.
- 5.16.2. Арендатор обязуется не использовать адрес Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора, а также не предоставлять адрес Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) любым лицам, в том числе субарендаторам Арендатора, без предварительного письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязуется обеспечить прекращение использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора и/или иных лиц в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты прекращения действия Договора.
- 5.16.3. Арендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты наступления соответствующего события письменно уведомить Арендодателя о:
- возбуждении в отношении Арендатора производства по делу о банкротстве, признании Арендатора банкротом, а также о начале процедуры ликвидации Арендатора;
 - принятии уполномоченными органами Арендатора решения о реорганизации или ликвидации Арендатора;
 - об аресте имущества и/или банковских счетов Арендатора;
 - об иных правовых воздействиях на Арендатора, которые могут оказать влияние на исполнение Арендатором своих обязательств по Договору.
- 5.16.4. При прекращении действия Договора Арендатор обязуется не позднее даты Акта Визита представить Арендодателю все документы и информацию, необходимые для внесения в Реестр записи о прекращении или расторжении Договора (если применимо).
- 5.16.5. Арендатор обязан в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней передать в службу охраны Арендодателя в опечатанном пенале ключи, магнитные карты и другие средства доступа в Помещение для хранения.
- 5.16.6. Арендатор обязуется исполнять надлежащим образом иные обязанности в

соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Использование Помещений и Здания

- 6.1.1. За исключением случаев, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, Арендодатель обязуется не препятствовать Арендатору пользоваться Помещениями, а также не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора при условии надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по Договору.
- 6.1.2. Арендодатель вправе требовать своевременной и в полном объеме уплаты Арендной Платы и всех других платежей, предусмотренных Договором.
- 6.1.3. Арендодатель вправе вносить изменения в Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Арендатора и односторонним порядке с доведением таких изменений до сведения Арендатора в письменной форме. В случае противоречия между положениями Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Арендатора и Договором Стороны руководствуются положениями Договора.
- 6.1.4. Арендодатель вправе закрывать Места Общего Пользования или вносить изменения в их конструкцию, вносить изменения в инженерные системы и оборудование Здания, при этом данные действия Арендодателя не должны существенно ухудшать условия использования Помещений Арендатором.
- 6.1.5. Арендодатель вправе требовать возмещения убытков, причиненных Арендатором и/или его субарендаторами, агентами, посетителями, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Арендатора, вследствие нарушения ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора; несвоевременного внесения платежей, предусмотренных Договором, или невыполнения других обязательств по Договору.
- 6.1.6. Арендодатель вправе обеспечивать осуществление технического надзора и контроля за проведением Работ Арендатора, контроля над соответствием действующим нормативным актам работ по текущему ремонту Помещений, выполняемых Арендатором и его подрядчиками, с правом требовать устранения выявленных нарушений и их последствий, а также недопущения их в будущем. Указанные требования Арендодателя являются обязательными для исполнения Арендатором и его подрядчиками, и в случае их неисполнения Арендодатель вправе приостановить вышеуказанные работы на срок до устранения Арендатором и его подрядчиками нарушений и их последствий.
- 6.1.7. Без ущерба другим правам Арендодателя по Договору, и случае причинения Арендатором ущерба Помещениям и/или Зданию Арендодатель вправе по своему усмотрению выполнить работы по устранению указанного ущерба и возмещать с Арендатора стоимость таких работ или удержать ее из сумм Обеспечительного Платежа.

6.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт

- 6.2.1. В целях поддержания Помещений и Здания в надлежащем состоянии Арендодатель обязан согласно Акту Разграничения Эксплуатационной

ответственности:

- 6.2.1.1. устранить за свой счет и в разумные сроки неисправности и аварии в сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, теплоснабжения и иных системах Здания, обеспечивающих содержание Помещений в нормальном состоянии, за исключением аварий на городских сетях электроснабжения, водоснабжения и канализации или теплоснабжения, произошедших не по вине Арендодателя;
- 6.2.1.2. производить необходимый капитальный ремонт фундамента, крыши, внешних стен, кровельной водосточной системы, несущих конструкций Здания и основных систем отопления Здания, систем вентиляции и кондиционирования воздуха, систем распределения электроэнергии, водопроводных систем, систем дымоходной и пожарной сигнализации и лифтов.
- 6.2.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором своих обязательств по обслуживанию и эксплуатации Помещений, систем и оборудования согласно п. 5.4.1 Договора, Арендодатель вправе (но не обязан) после направления Арендатору письменного уведомления с указанием нарушенного Арендатором обязательства и установлением разумного срока для устранения указанного нарушения, выполнить работы по обслуживанию Помещений, систем и оборудования своими силами. В этом случае Арендатор обязуется возместить Арендодателю все расходы, понесенные Арендодателем в связи с проведением таких работ, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления такого требования Арендодателем.
- 6.2.3. Арендодатель не вправе в течение Срока Аренды производить капитальный ремонт Здания.
- 6.3. **Обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг и Коммунальных Услуг**
 - 6.3.1. При условии, что Арендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендодатель обязуется с даты начала Срока Аренды и до даты прекращения действия Договора обеспечивать предоставление Эксплуатационных Услуг (за исключением чрезвычайных ситуаций).
 - 6.3.2. При условии, что Арендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендодатель будет прилагать все разумные усилия для обеспечения предоставления Коммунальных Услуг.
 - 6.3.3. Арендодатель не несет ответственность за износ (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническим обслуживанием этих систем и сетей организациями, оказывающими Коммунальные Услуги, либо по иным причинам, не связанным с виновными действиями/бездействиями Арендодателя, а также за ущерб любого рода, возникший прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая программное обеспечение. Если Арендодателю становится известно о любом предстоящем отключении электроэнергии, водоснабжения, отопления или иных Коммунальных

- Услуг, Арендодатель обязуется незамедлительно оповестить об этом Арендатора.
- 6.3.4. Арендодатель вправе приходить по своему усмотрению любое третье лицо, в том числе управляющую компанию, в целях управления Зданием.
- 6.4. Доступ Арендодателя в Помещения
- 6.4.1. Арендодатель имеет право на доступ в Помещения, а Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю доступ в Помещения:
- 6.4.1.1. с целью осмотра Помещений в Рабочие Часы Арендодателя с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.2. для осуществления в любое время проверки исполнения Арендатором условий Договора, в том числе целенаправленного использования Помещений, их технического, санитарного и противопожарного состояния с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до момента посещения;
- 6.4.1.3. с целью обслуживания и ремонта Здания, включая инженерные системы, коммуникации и оборудование, обслуживающие все Здание (в том числе, для подключения, установки, обновления, модернизации, ремонта, контроля за их состоянием), освещения, ремонта фасада Здания или внесения изменений в любое прилегающее помещение (сооружение) в случаях, когда для указанного обслуживания необходим доступ в Помещения с уведомлением Арендатора за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.4. для получения техническим специалистам органов технической инвентаризации произвести замеры в целях проведения плановой и внеплановой технической инвентаризации Здания;
- 6.4.1.5. с целью устранения последствий нарушения Арендатором своих обязательств по Договору без предварительного уведомления;
- 6.4.1.6. в случае возникновения любых экстренных ситуаций или угрозы их возникновения, в том числе в случае аварии, пожара, протечек, несанкционированного доступа третьих лиц, в иных случаях, угрожающих ущербом имуществу Арендодателя, жизни и здоровью людей в любой момент без предварительного предупреждения.
- 6.5. Распоряжение правами на Помещения и Здание. Передача прав и обязанностей по Договору
- Арендодатель имеет право продать, заложить и иным образом распорядиться своими правами на Помещения и Здание (как в целом, так и в части), а также заложить или передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в каждом случае без запроса дополнительного согласия Арендатора, которое дано Арендатором путем подписания Договора.

7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ АРЕНДАТОРА

- 7.1. Общие положения о Работе Арендатора
- 7.1.1. Арендатор обязуется в течение Срока Аренды не проводить Работы Арендатора без предварительного письменного согласия Арендодателя,

- 7.1.2. Согласование и осуществление Работ Арендатора производится в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.1.3. Арендодатель вправе потребовать, чтобы все Незавершенные Улучшения, явившиеся результатом несогласованных Работ Арендатора, были удалены Арендатором за его счет в установленный Арендодателем срок. В противном случае, Арендодатель вправе самостоятельно удалить такие Незавершенные Улучшения, а Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю указанные расходы на основании письменного требования Арендодателя.
- 7.1.4. Арендатор выполняет Работы Арендатора своими силами и за свой счет. Во избежание сомнений, стоимость любых Незавершенных Улучшений Помещений, выполняемых Арендатором и/или привлеченными Арендатором третьими лицами, возмещению Арендодателем не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендодателя на их проведение.
- 7.1.5. Если выполнение Работ Арендатора требует подготовки Проектной Документации, то после предоставления Арендодателем предварительного письменного одобрения возможности проведения соответствующих Работ Арендатора Арендатор обязан предоставить Арендодателю и согласовать с Арендодателем Проектную Документацию в отношении Работ Арендатора в порядке, предусмотренном и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.1.6. Арендатор вправе приступать к выполнению Работ Арендатора только после согласования Проектной Документации Арендодателем (если это необходимо).
- 7.1.7. Для производства Работ Арендатора Арендатор обязуется заключить договоры подряда с надежными подрядчиками, имеющими (если применимо) требуемый в соответствии с действующим законодательством допуск к работам (состоять в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске ко всем видам строительных работ, требующим такого допуска) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендодателем до даты начала осуществления Работ Арендатора.
- 7.1.8. Арендатор обязуется выполнять Работы Арендатора (и обеспечивать выполнение Работ Арендатора подрядчиками Арендатора) следующим образом:
- 7.1.8.1. и соответствии с Проектной Документацией, письменно одобренной Арендодателем (если необходимо);
- 7.1.8.2. на высоком профессиональном уровне, отвечающем разумным требованиям Арендодателя, и с использованием только качественных и новых материалов;
- 7.1.8.3. с соблюдением необходимых мер предосторожности для защиты Здания от ущерба;
- 7.1.8.4. без причинения ущерба, беспокойства или неудобств Арендодателю, его посетителям, клиентам, подрядчикам и субподрядчикам или иным лицам, занимающим либо использующим помещения в Здании;
- 7.1.8.5. в соответствии со всеми необходимыми согласованиями всех компетентных Уполномоченных Органов;

- 7.1.8.6. в соответствии с применимым законодательством, применимыми нормативными документами и стандартами, правилами и нормами по технике безопасности и охране труда;
- 7.1.8.7. в соответствии с режимом безопасности и режимом доступа в Здание;
- 7.1.8.8. в соответствии с настоящим Договором, Правилами Проведения Работ Арендатора и в соответствии с дополнительными указанными Арендодателем и/или третьих лиц, привлеченных Арендодателем для координации Работ Арендатора).
- 7.1.9. При выполнении Работ Арендатора Арендатор обязан:
- 7.1.9.1. предоставить Арендодателю и его уполномоченным представителям, подрядчикам и субподрядчикам право на доступ в Помещения (и пребывание в них) в любое время для инспектирования Работ Арендатора, а также испытаний механических, электрических или иных систем и оборудования и/или проведения обмеров Помещений (в случае необходимости);
- 7.1.9.2. разрешать доступ в Помещения представителям любых Уполномоченных Органов.
- 7.1.10. В случае необходимости выполнения в рамках Работ Арендатора строительно-монтажных работ к дате начала осуществления Работ Арендатора Арендатор обязуется обеспечить заключение подрядчиками Арендатора следующих видов договоров страхования и по запросу Арендодателя предоставить Арендодателю копии указанных договоров страхования:
- 7.1.10.1. договор страхования строительно-монтажных рисков;
- 7.1.10.2. договор страхования гражданской ответственности подрядчиков Арендатора перед третьими лицами по обязательствам, возникающим из причинения вреда при проведении строительно-монтажных работ («Все риски»).
- 7.1.11. Договоры Страхования, указанные в п. 7.1.10 Договора, должны быть действительными в течение всего срока осуществления Работ Арендатора. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования Арендатор обязан обеспечить заключение нового договора на тех же условиях. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования ранее срока завершения Работ Арендатора, Арендодатель вправе приостановить в Помещениях производство Работ Арендатора до устранения такого нарушения.
- 7.1.12. Лимит ответственности (страховая сумма) по договорам страхования, указанным в п. 7.1.10 Договора, должен быть:
- 7.1.12.1. не менее действительной стоимости строительно-монтажных работ - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.1 Договора;
- 7.1.12.2. не менее рублевого эквивалента 10 000 000 (Десять миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда - по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.2 Договора.
- 7.1.13. Ни один из договоров страхования, указанных в п. 7.1.10 Договора, не должен предусматривать безусловное частичное освобождение страховщика от выплаты страхового возмещения (безусловную франшизу) более чем на 10 000 (Десять тысяч) Рублей и/или какого-либо специального отсрочки на выплате страхового возмещения.
- 7.1.14. В случае осуществления Арендатором в Помещениях любых Неотделимых Улучшений без согласования с Арендодателем и/или производства Работ Арендатора, не согласованных с Арендодателем и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации, а также в случае нарушения Арендатором условий Договора и/или Правил Поведения Зданием и/или и Правил Проведения Работ Арендатора в ходе производства Работ Арендатора, Арендодатель вправе (i) потребовать внесения изменений и результаты Работ Арендатора и/или возмещения Помещений в состоянии, которое существовало до осуществления указанных работ, а Арендатор обязуется выполнить указанные требования Арендодателя, (ii) предоставить проведение Работ Арендатора и/или ограничить доступ работников и/или посетителей Арендатора и/или его подрядчиков в Помещения, и также (iii) отказаться от исполнения Договора согласно п. 10.3.3 Договора и потребовать возмещения убытков.
- 7.1.15. Арендатор несет риск случайной гибели, повреждения или утраты оборудования, материалов или инженерных систем, используемых для осуществления Работ Арендатора и/или устанавливаемых им в Помещениях, а также ответственность за ущерб и/или вред, причиненный оборудованием, имуществом, сотрудниками, подрядчиками и представителями Арендатора Арендодателю и третьим лицам.
- 7.1.16. Арендатор несет ответственность за убытки, причиненные Арендодателю в случае некачественного и/или некачественного проведения Работ Арендатора, а также в том случае, если они не были предварительно письменно согласованы в порядке, установленном Договором и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.1.17. После завершения Работ Арендатора, результатом которых являются Неотделимые Улучшения, по требованию Арендодателя Стороны обязуются в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты указанного требования подписать документ по форме Арендодателя, содержащий описание состояния Помещений с учетом произведенных Неотделимых Улучшений. Настоящими Стороны договорились, что все произведенные Арендатором в Помещениях Неотделимые Улучшения являются собственностью Арендатора до даты истечения Срока Аренды / прекращения действия Договора.
- 7.1.18. Если иное не согласовано Сторонами, результат Работ Арендатора в соответствии с согласованной Сторонами Проектной Документацией должен быть оформлен (согласован) в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, а также получение новых документов технической инвентаризации в отношении Помещений с учетом результатов Работ Арендатора осуществляется силами Арендодателя, но за счет Арендатора. Арендатор обязуется предоставить Арендодателю в отношении выполненных Работ Арендатора полный комплект документов, требуемый для согласования результатов Работ Арендатора в органах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, в течение 1 (Одного) месяца с даты соответствующего требования Арендодателя.
- 7.1.19. Во избежание сомнений, Арендодатель не несет ответственность за качество Работ Арендатора и/или Проектной Документации, а также за их соответствие применимому законодательству, строительным нормам и правилам, требованиям Уполномоченных Органов, настоящему Договору.

- или технической документации на Здание.
- 7.2. В целях приведения Помещений в состояние, пригодное для использования Помещений для Разрешенного Использования, Арендатор обязуется своими силами и за свой счет выполнять Отделочные Работы в соответствии с условиями Договора и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.2.1. Помещения передаются Арендодателем Арендатору для целей осуществления Отделочных Работ в исходном состоянии.
- 7.2.2. Арендатор вправе начать осуществление Отделочных Работ в Помещениях после подписания Сторонами Акта Приема-Передачи и выполнения иных условий, предусмотренных настоящим Договором и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 7.2.3. После завершения Работ Арендатора Арендатор обязуется передать Арендодателю копию исполнительной документации по выполненным Работам Арендатора и копии актов сдачи-приемки выполненных Работ Арендатора (если применимо). По запросу Арендодателя Арендатор обязуется передать Арендодателю также копии сертификатов на материалы и оборудование, а также иные необходимые документы.
- 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
- 8.1. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Арендодателю по Договору, в том числе Обеспечительный Платеж или платеж в счет погашения или увеличения Обеспечительного Платежа, не был произведен в предусмотренный Договором срок, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Просрочка внесения Арендной Платы на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократное нарушение указанного срока более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней каждое в течение одного и того же года действия Договора являются существенным нарушением сроков внесения Арендной Платы.
- 8.2. В случае необоснованного отказа и/или уклонения Арендатора от подписания Акта Приема-Передачи или Акта Возврата согласно пп. 3.1, 3.3 Договора Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере суммы, эквивалентной 100% (Сто процентов) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС в отношении Помещений за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Уплата указанной неустойки не освобождает Арендатора от обязанности принять или соответственно возместить Помещения Арендодателю.
- 8.3. В случае осуществления Арендатором Неотделанных Улучшений без согласования с Арендодателем (п. 7.1.1 Договора) и/или без согласования с Арендодателем Проектной Документацией (пп. 7.1.5-7.1.6 Договора) и/или и нарушение согласованной с Арендодателем Проектной Документацией, а также в случае нарушения Арендатором условий, указанных в п. 5.11.3 Договора, Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) Рублей (НДС не облагается). В этом случае Арендодатель также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.
- 8.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в пп. 7.1.7, 7.1.10-7.1.12 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 10 % (Десять процентов) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы (НДС не облагается). В этом случае

Арендодатель также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.

- 8.5. В случае нарушения Арендатором своих обязательств, указанных в п. 5.6 Договора, а также в случае неисполнения Арендатором обязательств по обеспечению прекращения использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Арендатора и/или иных лиц согласно п. 5.16.2 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 1 % (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый календарный день неисполнения Арендатором любого из указанных обязательств (НДС не облагается). Оплата неустойки, указанной в настоящем пункте Договора не освобождает Арендатора от обязанности согласно п. 5.6 Договора, не лишает Арендодателя права расторгнуть Договор в соответствии с п. 10.3.5 Договора.
- 8.6. В случае нарушения Арендатором условий, указанных в пп. 5.3.3, 5.3.5, 5.3.11, 5.3.12, 5.5.1, 5.8.3, 5.12.1, 5.12.3, 5.16.5 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждое нарушение (НДС не облагается). В случае нарушения Арендатором условий, указанных в пп. 13.6 и 15.10 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере 0,5% (Ноль целых пять десятых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС.
- 8.7. В случае просрочки предоставления Арендатором Арендодателю документов, указанных в **Приложении № 4** и необходимых для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1, а также документов, указанных в п. 7.1.18 Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 1% (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы по Договору без учета НДС за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается).
- 8.8. В случае наложения Уполномоченными Органами и/или третьими лицами на Арендодателя штрафных санкций в связи с несоблюдением Арендатором требований действующего законодательства и/или нормативных правовых актов в процессе осуществления им своей деятельности и Помещениях и/или нарушении Арендатором обязательств по Договору (в том числе, обязательств, связанных с установкой и эксплуатацией информационных вывесок), согласно статье 406.1 Гражданского кодекса РФ Арендатор обязуется на основании письменного требования Арендодателя возместить Арендодателю имущественные потери в размере, эквивалентном размеру штрафных санкций, наложенных на Арендодателя.
- 8.9. В случае отказа Арендодателя от исполнения Договора в одностороннем порядке и соответствии с п. 10.3 Договора Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере: (i) суммы, эквивалентной текущему размеру Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной 2 без учета НДС за 1 (Один) месяц (НДС не облагается); (ii) суммы Обеспечительного Платежа в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем соответствующего требования.
- 8.10. В случае нарушения Арендатором условий, указанных в пп. 5.3.19.1, 5.3.19.2, 5.3.19.3, 5.3.19.4 Договора Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя штраф в размере рублевого эквивалента 15 000 (Пятнадцать тысяч) Рублей (НДС не облагается).
- 8.11. Если Арендатор не исполняет письменное требование Арендодателя об устранении иных допущенных Арендатором нарушений условий Договора в течение указанного а

- данном требовании срока, то Арендодатель вправе взыскать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендодателя неустойку в размере 0,3% (Ноль целых три десятых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый день просрочки исполнения письменного требования Арендодателя (НДС не облагается).
- 8.12. Помещения должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток. В случае не обеспечения Арендатором указанного доступа ответственность за несвоевременную ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный, в том числе третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварий несет исключительно Арендатор.
- 8.13. В случае причинения по вине Арендодателя вреда имуществу Арендатора, возмещению подлежит только реальный ущерб (статья 15 Гражданского Кодекса РФ). Обязанность Арендодателя возместить Арендатору реальный ущерб возникает только при соблюдении следующих условий:
- 8.13.1. Арендатор в письменной форме уведомил Арендодателя о факте причинения вреда в срок не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента обнаружения указанного факта с предложением Арендодателю составить соответствующий акт, фиксирующий факт причинения вреда;
- 8.13.2. не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента уведомления Арендатором Арендодателя о факте причинения вреда (п. 8.13.1 Договора) Сторонами составлен акт обследования имущества, которому причинен вред, с подтверждением факта причинения вреда Арендодателем и указанием последствий такого вреда. В случае необоснованного уклонения/отказа Арендодателя от подписания указанного акта, Арендатор вправе составить указанный акт в одностороннем порядке;
- 8.13.3. В случае если Стороны не придут к соглашению касательно суммы причиненного ущерба, Арендатор обязуется в срок не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты составления Сторонами акта согласно условиям п. 8.13.2 Договора, предоставить Арендодателю экспертное заключение, составленное специализированной организацией, привлеченной Арендатором по согласованию с Арендодателем, об оценочной стоимости восстановительных работ в отношении имущества, которому причинен вред, в течение 2 (Два) экземпляра акта, фиксирующего объем и размер ущерба.
- 8.14. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Помещений, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в Акте Приемки-Передачи и/или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Помещений.
- 8.15. Арендодатель не несет ответственность за какие-либо убытки или ущерб или аннулирование или приостановление, причиненные Арендатору какими-либо коммунальными службами, энергоснабжающими организациями и иными службами (или их подрядчиками) в результате проведения ремонтных работ, благоустройства, работ в отношении коммуникаций.
- 8.16. Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором за убытки или причинение беспокойства Арендатору в ходе выполнения Арендодателем ремонта, отделки, улучшения и других работ в Здании, независимо от того, являются ли работы капитальным ремонтом или нет. Арендодатель не несет ответственность перед Арендатором за реальный ущерб и упущенную выгоду, причиненные Арендатору в ходе выполнения другими арендаторами помещений Здания ремонта, отделки, улучшения и других работ. При этом Арендодатель прилагает все усилия для того, чтобы такие работы проводились арендаторами в соответствии с Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.
- 8.17. Арендодатель не гарантирует, что Коммунальные Услуги: (а) будут предоставляться без перебоев, и Арендатор признает возможность перебоев или приостановки предоставления любых Коммунальных Услуг по причинам вне обоснованного контроля Арендодателя и освобождает Арендодателя от ответственности за подобные перебои или приостановку, или (б) будут отвечать конкретным целям или потребностям Арендатора.
- 8.18. Арендодатель не несет ответственность за ущерб, причиненный Арендатору или иным лицам в период пользования Помещениями, Зданием и прилегающей к Зданию территорией:
- 8.18.1. в связи с авариями (включая любой ущерб, нанесенный водой, снегом, лифтовым востром, ураганом, газом, широм, неисправностью электропроводки, систем пожаротушения, сантехники, систем отопления и кондиционирования воздуха), за исключением случаев, когда таким образом возникли вследствие виновных действий Арендодателя;
- 8.18.2. в результате любых действий или бездействия Арендатора, других арендаторов, посетителей и иных лиц, занимающих или использующих Здание.
- 8.19. Арендатор вправе взыскать с Арендодателя, а Арендодатель обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере, эквивалентном текущему размеру ежемесячной Постоянной Арендной Платы и Переменной Арендной Платы 2 пропорционально площади Помещений, использование которых невозможно в связи с наступлением указанных ниже обстоятельств, за один день действия данных обстоятельств:
- 8.19.1. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 (Пятидесять) % и более от площади Помещений) электричества, водоснабжения по причинам, не зависящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня срока действия указанного обстоятельства, если вышеуказанным обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.2. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) отопления и/или холодной воды по причинам, не зависящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.3. невозможность использования Арендатором всех Помещений (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с отсутствием доступа в Помещение (или часть Помещений, составляющую 50 % и более от площади Помещений) или причинением ущерба Зданию и/или Помещением по обстоятельствам, связанным с виной Арендодателя, в течение 2 (двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3

(Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (двух) календарных дней с момента их возникновения).

В случае возникновения любого из обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора:

- Арендатор обязуется незамедлительно письменно уведомить Арендодателя о факте возникновения указанного обстоятельства с предложением Арендодателю составить соответствующий акт о невозможности использования Помещений (их части) («Акт»);
- Стороны незамедлительно составляют Акт, в котором Стороны фиксируют факт возникновения указанного обстоятельства (причину невозможности использования Помещений (их часть), дату его возникновения и площадь соответствующей части Помещений, использование которой невозможно вследствие наступления указанного обстоятельства. В случае, если Арендодатель обоснованно уклоняется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Арендатору обоснованных причин отказа в письменном виде, Арендатор имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание указанного акта считается согласованным обеими Сторонами;
- Арендатор обязуется ежедневно направлять Арендодателю письменное уведомление о факте действия обстоятельства, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Неустойка подлежит изысканию исключительно в период действия указанных выше обстоятельств на условиях, согласованных настоящим пунктом Договора.

По обоим сомнений, Арендатор не вправе использовать в целях Разрешенного Исполнения указанных в Акте Помещений (их часть). В противном случае, Арендатор не имеет права требовать от Арендодателя уплаты неустойки в отношении данной части Помещений.

В случае несоблюдения вышеуказанной процедуры Арендатор не вправе требовать, а Арендодатель не обязан уплачивать неустойку согласно условиям настоящего пункта Договора.

Моментом прекращения действия обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора, является приведение Помещений в состояние, пригодное для использования в соответствии с Разрешенным Исполнением. Факт пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Исполнением подлежит фиксации Сторонами путем подписания соответствующего акта. В случае если Арендатор уклоняется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Арендодателю обоснованных причин отказа в письменном виде, Арендодатель имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание данного акта считается согласованным обеими Сторонами. В случае не достижения Сторонами согласия касательно факта пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Исполнением, любая из Сторон вправе своими силами и за свой счет обеспечить предоставление жертельного заключения, составленного специализированной организацией, касательно пригодности/непригодности использования Помещений в соответствии с Разрешенным Исполнением.

Обязательство Арендодателя по уплате неустойки согласно настоящему пункту Договора подлежит прекращению путем зачета в счет вступленного одностороннего требования Арендодателя по уплате Арендатором Арендной Платы.

8.20. Все суммы неустоек, убытков, возмещения потерь должны быть уплачены анной Стороной в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней со дня предъявления потерпевшей Стороной соответствующего письменного требования с указанием оснований и приложенным подтверждающим документам (если применимо), если иное не указано в Договоре или в соответствующем требовании об уплате.

8.21. Если сумма неустойки или штрафа определена в Договоре в рублевом эквиваленте Доллара США, то для расчетов суммы неустойки или штрафа используется курс Банка России, установленный на дату направления Арендодателем соответствующего письменного требования.

8.22. Ответственность Сторон по Договору ограничивается возмещением исключительно реального ущерба. Упущенная выгода Сторон не подлежит возмещению.

8.23. Уплата Арендатором любой неустойки не лишает Арендодателя права требовать возмещения в полной сумме реального ущерба, причиненного ему соответствующим неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Арендатором.

8.24. Уплата любой неустойки по Договору не освобождает Сторону от выполнения лежащих на ней обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

8.25. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушение, которые были допущены в течение срока его действия.

8.26. За неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.27. Всю ответственность, а также штрафов, пеней, неустоек и возмещения убытков в рамках Договора, принимаю на себя ООО Управляющая компания «Реальные инвестиции» (ОГРН: 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 43, действующая в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Красноярский».

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием Обстоятельств Непреодолимой Силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства Непреодолимой Силы.

9.2. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств Непреодолимой Силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после начала действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое извещение должно содержать информацию о характере Обстоятельств Непреодолимой Силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.

9.3. После прекращения действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, Сторона, заявляющая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении. Если Сторона, остающаяся на действие Обстоятельств Непреодолимой Силы, не известит или с задержкой известит другую Сторону о начале или о прекращении действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, то она будет нести ответственность перед другой Стороной за убытки, вызванные непосредственно таким ее извещением или задержкой в извещении.

- 9.4. Наличие и продолжительность Обстоятельств Непредвидимой Силы подтверждается торгово-промышленной палатой или иным соответствующим уполномоченным органом или организацией.
- 9.5. Если действие Обстоятельств Непредвидимой Силы продолжается более 3 (Трех) месяцев или имеются основания для предположения о том, что наличие или последствия Обстоятельств Непредвидимой Силы продлятся более 3 (Трех) месяцев, или если Обстоятельства Непредвидимой Силы представляет собой эскалацию изменений в применимое законодательство, Стороны обязуются немедленно начать и добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений к Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязательств по Договору максимально близким к предусмотренному при заключении Договора образом.
- 10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
- 10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения к Договору действительны только при условии их письменного оформления и подписания надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 10.2. Договор подлежит досрочному прекращению в следующих случаях:
- 10.2.1. по соглашению Сторон;
 - 10.2.2. по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством РФ;
 - 10.2.3. по инициативе Арендатора, в связи с виновным поведением Арендодателя в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.11.6. Договора.
- 10.3. В соответствии со статьей 450.1 Гражданского Кодекса РФ Арендодатель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае:
- 10.3.1. Однократного неиспользования Арендатором Помещений (их части) не по назначению, указанному в п. 5.3.1 Договора;
 - 10.3.2. Существенного ухудшения состояния Помещений;
 - 10.3.3. Осуществления Арендатором в Помещениях Неотделенных Улучшений, не согласованных с Арендодателем и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации и/или в нарушение согласованной Проектной Документации, с нарушением Арендатором условий Договора и/или Правил Проведения Работ Арендатора в ходе производства Неотделенных Улучшений;
 - 10.3.4. Нарушения Арендатором сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором (в том числе, но, не ограничиваясь этим, Арендной Платой, Обеспечительного Платежа, платежей в счет возмещения суммы Обеспечительного Платежа или в связи с увеличением суммы Обеспечительного Платежа), на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократного (два раза и более) нарушения указанных сроков более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней каждое в течение одного и того же года срока действия Договора;
 - 10.3.5. Невыполнения и/или неисполнительного исполнения Арендатором условий п.п. 5.6, 5.9.1, 5.9.2, 5.12.1 и 5.12.3 Договора;
 - 10.3.6. Не предоставления Арендатором Арендодателю всех документов и информации, необходимых для государственной регистрации Договора в Едином Государственном Справочнике №1, в течение более 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты истечения срока,

предусмотренного п. 11.3 Договора.

- 10.3.7. Возбуждения в отношении Арендатора принудительного по делу о банкротстве, признания Арендатора банкротом, ликвидации в соответствии с действующим законодательством или принятия уполномоченными органами Арендатора решения о реорганизации/ликвидации Арендатора.
- 10.4. В случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6, 10.3.7 Договора, Арендодатель направляет Арендатору письменное требование об устранении выявленного нарушения с указанием срока его устранения. В случае если Арендатор не устранит выявленное нарушение в срок, указанный в требовании Арендодателя, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора. Договор считается прекратившим свое действие на основаниях, предусмотренных в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6 Договора, с даты указанной в направленном Арендодателем Арендатору письменном уведомлении об одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора.
- 10.5. Договор считается прекратившим свое действие на основаниях, предусмотренных в п.п. 10.3.4 и 10.3.7 Договора, с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя об одностороннем отказе Арендодателя от исполнения Договора или в иной срок, указанный Арендодателем в таком уведомлении.
- 10.6. В случае уклонения Арендатора от получения письменного требования и/или уведомления Арендодателя, указанного в п.п. 10.4 и 10.5 Договора, такое требование/уведомление направляется Арендатору согласно условиям п. 13.4 Договора. Требование и/или уведомление об отказе от исполнения Договора считается полученным Арендатором согласно условиям п. 13.4 Договора, и Договор считается прекратившим свое действие с даты согласно условиям п. 13.4 Договора, или с даты, указанной в уведомлении Арендодателя.
- 10.7. Стороны вправе требовать в суде расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, при условии направления другой Стороне письменного уведомления с указанием разумного срока для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, который должен составлять не менее 15 (Пятнадцати) дней с даты направления такого уведомления.
- 10.8. В последний день срока действия Договора Стороны обязаны провести сверку расчетов и подписать акт сверки расчетов или иной документ, в котором указаны суммы, подлежащие оплате Сторонами друг другу после прекращения действия Договора. Суммы, причитающиеся соответствующей Стороне по результатам сверки расчетов, должны быть уплачены в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания акта сверки расчетов или аналогичного документа, если иное не предусмотрено Договором.
- 10.9. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от их обязанностей по Договору, связанных с освобождением и передачей Помещений и проведения взаиморасчетов, в том числе оплаты пеней, штрафов, неустоек.

11. СРОК АРЕНДЫ

- 11.1. Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует по дату истечения Срока Аренды по Договору, если не будет прекращен ранее в соответствии с условиями настоящего Договора. Окончание срока Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств, которые не были исполнены и/или были исполнены Арендатором ненадлежащим образом и/или от ответственности за нарушение Договора.
- 11.2. Срок Аренды по Договору начинает исчисляться с Даты Начала и устанавливается по 10-го декабря 2016 г. включительно.

- 11.3. Арендатор обязуется в срок не позднее Даты Начин предоставить Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1 (Приложение № 4 к Договору).
- 11.4. В случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора, указанных в пункте 10.3 Договора, один раз и более в течение Срока Аренды Арендатор не имеет преимущественного перед третьими лицами права на заключение договора аренды Помещений на новый срок. При условии (i) надлежащего исполнения Арендатором всех условий Договора и (ii) направлении Арендатором Арендодателю письменного уведомления о намерении Арендатора заключить договор аренды Помещений на новый срок не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты истечения Срока Аренды, Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды Помещений на новый срок на новых условиях, которые будут предложены Арендодателем. Стороны обязуются согласовать указанные условия договора аренды Помещений и подписать договор аренды/дополнительное соглашение к Договору о внесении аренды Помещений на новый срок не позднее, чем за 3 (Три) месяца до даты истечения Срока Аренды. В противном случае, преимущественное право Арендатора на заключение договора аренды Помещений на новый срок прекращается.
- 11.5. Настоящим Арендодатель возмещает против использования Арендатором Помещений после истечения Срока Аренды, за исключением случая надлежащего выполнения Сторонами условий, предусмотренных п. 11.4 Договора. Во избежание сомнений, любая просрочка Арендатора в освобождении и передаче Помещений Арендодателю не будет являться продлением Срока Аренды.

12. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 12.1. Договор регулируется и подпадает полностью в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 12.2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения Договора, подлежат передаче на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

13. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Все уведомления, направляемые Сторонами по Договору или в связи с ним, совершаются в письменной форме, составляются на русском языке, подписываются соответствующей Стороной и вручаются под роспись лично в руки либо направляются курьерской почтой или заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения по следующим адресам:

13.1.1. Арендодатель:

Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
Вниманию: Генерального директора
Тел./Факс: 8 (495) 786-81-20
Эл. почта: red-nose@red-nose.ru

Арендатор:

Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, строение 43
Вниманию: Лосева Александра Алексеевича
Тел./Факс: Телефон 8 (495) 937-72-61 (секретарь), 8 (499) 244-07-53 (бухгалтерия)
Эл. почта: dolgaleva@mcg.ru

43

- 13.2. Уведомления считаются надлежащим образом доставленными:

- 13.2.1. при вручении лично – в момент вручения под роспись работнику Стороны-адресата или лицу, действующему от имени Стороны-адресата; при этом надлежащим подтверждением доставки будет являться подпись лица, получившего документ, указание даты получения и должности лица, получившего уведомление;
- 13.2.2. при отправке уведомления курьерской почтой – в дату, указанную в уведомлении о вручении;
- 13.2.3. при отправке уведомления почтой заказным письмом с уведомлением о вручении – в дату, указанную в уведомлении о вручении, или в дату, указанную в п. 13.4 Договора.

- 13.3. Уведомление, направленное способами, указанными в п.п. 13.2.1-13.2.3 Договора, будет считаться полученным также в случаях, если его вручение Стороной-адресату оказалось невозможным в связи с отсутствием Стороны-адресата по адресу, указанному в п. 13.1 Договора (или в уведомлении Стороны-адресата об изменении адреса, направленном в порядке, указанном в п. 13.6 Договора) либо такой адрес оказался неверным, вымышленным либо несуществующим.

- 13.4. В случае уклонения Стороны-адресата от получения уведомления Стороной-отправителем направляет его Стороной-адресату по почте заказным письмом. Уведомление считается полученным Стороной-адресатом по истечении 6 (Шести) календарных дней с даты его отправления.

- 13.5. Уведомления могут быть преимущественно направлены по факсу или электронной почте для информационных целей по номерам и адресам, указанным в п. 13.1 Договора, что, однако, не считается надлежащей почтой уведомлений по Договору.

- 13.6. Стороны обязуются в письменной форме уведомлять друг друга обо всех изменениях реквизитов, указанных в п. 13.1 Договора, в течение 7 (Семи) Рабочих Дней с даты их изменения. При нарушении указанной обязанности все обязательства и действия Сторон, исполненные/осуществленные по старым реквизитам, считаются выполненными/осуществленными надлежащим образом.

14. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

- 14.1. На дату подписания Договора Арендатор предоставляет следующие заверения об обстоятельствах:

- 14.1.1. Арендатор является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 14.1.2. Арендатор не находится в состоянии неплатежеспособности или арестного приостановления исполнения денежных обязательств; в отношении Арендатора не введено наблюдение и не применяется иная процедура банкротства, предусматриваемая применимым законодательством;
- 14.1.3. Арендатор получил все предусмотренные применимым законодательством и учредительными документами Арендатора разрешения, одобрения и/или согласования, необходимые для заключения и исполнения Договора;
- 14.1.4. Заключение и исполнение Договора не приведет к нарушению Арендатором требований законодательства, положений каких-либо договоров, соглашений, судебных запретов и/или постановлений, обязательств для Арендатора, либо положений учредительных документов Арендатора;
- 14.1.5. Арендатору не известно о существовании какого-либо текущего или

44

потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны Уполномоченных Органов или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Арендатором Договора.

14.2. На дату подписания Договора Арендодатель предоставляет следующие заверения об обстоятельствах:

- 14.2.1. Арендодатель является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 14.2.2. Арендодатель не находится в состоянии несостоятельности или временно приостановил исполнения долговых обязательств, в отношении Арендодателя не введена процедура банкротства, не применяется и не применяется иная процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;
- 14.2.3. Арендодатель получил все предусмотренные применимым законодательством разрешения, одобрения и/или согласования, необходимые для заключения и исполнения Договора;
- 14.2.4. Арендодателю не известно о существовании какого-либо текущего или потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны Уполномоченных Органов или третьих лиц, которые могут воспрепятствовать заключению или исполнению Арендодателем Договора.

14.3. Если какое-либо из заверений об обстоятельствах, указанных в пп. 14.1 и 14.2, Договора, окажется недостоверным, неполным или истинным, Сторона, предоставившая такое заверение об обстоятельствах, согласно статье 431.2 Гражданского Кодекса РФ обязана возместить другой Стороне по ее требованию причиненные этим убытки.

15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 15.1. Договор вместе с Приложением к нему представляет собой исчерпывающую договоренность между Сторонами в отношении его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку и договоренности между Сторонами.
- 15.2. Договор имеет обязательную силу для соответствующих правопреемников Сторон.
- 15.3. Арендатор настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен о состоянии Помещений и согласен принять Помещения в том виде, в котором они находятся.
- 15.4. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составить коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычаях делового оборота конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производства работ для такой Стороны и гарантирующим соблюдение конфиденциальности.

Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:

- (а) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации и/или информация стала общедоступной;
- (б) своим аффилированным лицам;
- (в) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в связи с арендой Помещений;

- (г) банку или иному финансовому учреждению;
- (д) любым Уполномоченным Органам (исключая налоговые органы) в мере, требуемой применимым законодательством;
- (е) в суде или арбитражном суде в рамках судебного или арбитражного разбирательства, несущего обязательную силу для такой Стороны, в той мере, в какой предоставление такой информации необходимо в соответствии с применимым законодательством;
- (ж) применительно к Арендодателю – имеющимся или потенциальным кредиторам и инвесторам, а также потенциальным покупателям Здания.

При нарушении указанных обязательств нарушавшая Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки (с учетом условий, предусмотренного в п. 8.23 Договора).

- 15.5. Стороны настоящим подтверждают, что Договор подписывается надлежащим уполномоченным лицом и Стороны выполнили все требования законодательства РФ в отношении заключения Договора.
- 15.6. Если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора, каждая Сторона исполняет возложенные на нее обязательства за свой счет.
- 15.7. За исключением случаев, указанных в п. 9.5 и 15.9 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора (свершение которых дано в статье 451 Гражданского кодекса РФ), включая резкое изменение курса валют, не является основанием для изменения или расторжения Договора любой из Сторон.
- 15.8. Арендатор обязан по запросу Арендодателя в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения указанного запроса предоставить нотариально заверенные копии: (i) учредительных документов со всеми изменениями и свидетельствами о регистрации данных изменений в учредительные документы; (ii) свидетельства о внесении государственной записи в ЕИРЮЛ о присоединении ОГРН; (iii) свидетельства о государственной регистрации объекта, выданного уполномоченным органом; (iv) свидетельства о постановке на налоговый учет; (v) решения (протокола) о назначении исполнительного органа Арендатора и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор от имени Арендатора; (vi) заверенные копии лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором и Помещателями, при условии, что данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию (сертификации) в соответствии с действующим законодательством РФ; (vii) список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета на оплату от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора и подписью полномочного лица, а также иные документы.
- 15.9. Если любое условие или нарушение настоящего Договора будет признано недействительным, незаконным или несправедливым по любой причине решением суда или иным образом, то такая недействительность, незаконность или несправедливость не влияют и не препятствуют законности, действительности и применимости остальных условий и положений настоящего Договора. Стороны обязуются продолжать действия по внесению арендных платежей, изменению или замене всех недействительных или незаконных положений типовыми действительными и законными положениями, которые обеспечат максимально возможное достижение планируемого Сторонами экономического результата без пересмотра любых коммерческих или иных существенных условий настоящего Договора.
- 15.10. При изъятии места нахождения в соответствии с учредительными документами и/или банковских реквизитов Стороны, указанных в Договоре, такая Сторона обязана

в течение 7 (Семи) Рабочих Дней в письменной форме уведомить другую Сторону о произошедших изменениях и сообщить новое местонахождение и/или новые реквизиты. В противном случае, оставив на месте наложения, указанного в Договоре, или денежные переводы, совершенные по банковским реквизитам, указанным в Договоре, считается совершением надлежащим образом.

- 15.11. Заключение Сторонами настоящего Договора является добровольным и Стороны подтверждают, что условия Договора являются справедливыми (т.е. не являются обременительными ни для одной из Сторон и не нарушают баланс интересов Сторон) и не являются кабальными для Сторон.
- 15.12. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ.
- 15.13. Договор заключен в 3 (Три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
- 15.14. Следующие приложения являются неотъемлемой частью Договора:

- Приложение № 1 Копия проектного плана
- Приложение № 2 Форма Акта Приема-Передачи
- Приложение № 3 Форма Акта Возврата
- Приложение № 4 Документы, необходимые для регистрации Договора и редакции Дополнительного Соглашения № 1
- Приложение № 5 Перечень Эксплуатационных Услуг
- Приложение № 6 Требования к страхованию
- Приложение № 7 Форма Акта Осмотра
- Приложение № 8 Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности
- Приложение № 9 Проект Дополнительного Соглашения
- Приложение № 10 Правила Проведения Работ Арендатора

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель:

ЗАО «Красная Роза 1875»
ОГРН 1027704010003
ИНН 7704247102
КПП 774901001

Местонахождение:

Юр. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур
Фрунзе, д. 11, стр. 44
Почт. адрес: 119021, г. Москва,
ул. Тимур Фрунзе, д. 11, стр. 44

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810000020008369
Банк: ПАО «Сбербанк России»
К/с 30101810400000000225 «ОПЕИ»
Московского ГТУ Банка России
БИК 044525225

От имени Арендодателя:

Арендатор:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»

ОГРН 1057747030000

ИНН/ 7703551413

КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810500000011752
Банк: ВТБ 24 (ПАО)
К/с 301018101000000000716
БИК 044525716

От имени Арендатора:

ЗАО «Красная Роза 1875»
М.А. Громов
Генеральный директор
МП

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»
А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

Приложение № 1
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА

3-этаж
г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Греница
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У.
Закрывающий паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснодонецкий»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



49

Приложение № 2
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

к Договору аренды нежилых помещений № [•]

от [•] г.

г. Москва

«[•]»[•]»[•]

Закрывающее акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Греницы Марии Александровны, действующего на основании Устава, и

[ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [Генерального директора][•], действующего на основании [Устава], далее совместно именуемые «Стороны»,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – «Акт») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [•] от «[•]»[•] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- В соответствии с пунктом 3.1 Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения общей площадью [•] ([•]) кв.м, расположенные на [•] этаже здания по адресу: [•], помещение [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «Помещения»).
- Помещения оборудованы: _____.
- Арендатор настоящим подтверждает, что он удовлетворен результатам проведенного им осмотра Помещений, и что Помещения передаются в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендодатель считается надлежащим образом исполняющим обязанности по передаче Помещений Арендатору.
- Претензий к состоянию и комплектности Помещений Арендатор не имеет.
- В дату подписания настоящего Акта Стороны сняли показания счетчиков Коммунальных услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:

• счетчик электричества № [•]	показания [•];
• счетчик холодного водоснабжения № [•]	показания [•];
• счетчик горячего водоснабжения № [•]	показания [•];
• [счетчик [•]] № [•]	показания [•];

- Арендатор получил от Арендодателя [•] ([•]) комплект ключей от Помещений.
- Все термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.
- Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 3 (Трек) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложение № 1 к Акту - Интервью фотофиксации состояния Помещений (на [•] листах).

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Гренца
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Красноярский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



51

[Приложение № 1
к Акту приема-передачи нежилых помещений от [•] г.
к Договору аренды нежилых помещений № [•] от [•] г.

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ СОСТОЯНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

[приложение фотография]

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Гренца
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Красноярский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



52

Приложение № 3
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

ФОРМА АКТА ВОЗВРАТА

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ (ВОЗВРАТА)
к Договору аренды нежилых помещений № [•] от [•] г.

- г. Москва _____ 20__ г.
- Закрывающее акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и [ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [Генерального директора][•], действующего на основании [Устава], далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт возврата («Акт Возврата») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [•] от [•] г. («Договор»), о изложенных ниже:
- Стороны настоящим подтверждают, что в соответствии с п. 3.3 Договора, Арендатор передает, а Арендодатель принимает нежилые помещения, общей площадью [•] ([•]) кв.м расположенные на [•] этаже здания по адресу: [•], помещение [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «Помещения»).
 - На момент подписания настоящего Акта Возврата Помещения находятся в следующем состоянии: [дополнить описание Помещений].
 - Акт осмотра Помещений с перечнем выявленных недостатков Помещений (подписан одновременно с настоящим Актом/не подписан – указать нужное)
 - В дату подписания настоящего Акта Возврата Стороны сняли показания счетчиков Коммунальных Услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:

• счетчик электричества № [•]	показания [•];
• счетчик холодного водоснабжения № [•]	показания [•];
• счетчик горячего водоснабжения № [•]	показания [•];
• [счетчик № [•]]	показания [•]
 - Все термины и определения, используемые в настоящем Акте Возврата с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.

53

Настоящий Акт Возврата составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	Арендатор:
[•]	[•]
ОГРН [•]	ОГРН [•]
ИНН/КПП [•]	ИНН/КПП [•]
Местонахождение:	Местонахождение:
[•]	[•]
Банковские реквизиты:	Банковские реквизиты:
р/счет [•]	р/счет [•]
к [•]	к [•]
к/счет [•]	к/счет [•]
БИК [•]	БИК [•]

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

[ФИО]
Генеральный директор
МП

От имени Арендатора:
[•]

[ФИО]
[УКАЗАТЬ ДОЛЖНОСТЬ]
МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Грешко
Генеральный директор
МП

От имени Арендатора:
ООО «УК «Развитие инвестиций в ДУ»
Закрывающее акционерное общество «Красноярский фонд недвижимости»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

54

Приложение № 4
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА В
РЕДАКЦИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1
(со стороны Арендатора)

1. Оригинал нотариально удостоверенной доверенности, выданной Арендатором представителю Арендодателя для представления интересов Арендатора в Регистрирующем Органе при государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1;
2. Нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации Арендатора;
3. Нотариально заверенная копия устава Арендатора со всеми изменениями и дополнениями;
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о постановке Арендатора на учет в налоговом органе;
5. В случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются генеральным директором Арендатора: копия решения уполномоченного органа Арендатора о назначении генерального директора Арендатора, заверенная подписью генерального директора и печатью Арендатора; в случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются представителем Арендатора по доверенности – нотариально удостоверенная доверенность, выданная представителем Арендатора (нотариально удостоверенная копия);
6. Оригинал или нотариально удостоверенная копия документа об одобрении сделки по заключению Договора (с учетом Дополнительного Соглашения № 1) уполномоченными органами управления Арендатора (если необходимо);
7. Платежное поручение, подписанное и/или печатью Арендатором государственной пошлины за государственную регистрацию Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1;
8. Иные документы по запросу Арендодателя.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Гречица
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции»

Закрытый паевой инвестиционный фонд

недвижимости «Краснопресненский район

г. Москва»

П. А.А. Ассеев

Генеральный директор

МП



55

Приложение № 5
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ УСЛУГ

1. Услуги по управлению и администрированию Здания.
2. Техническое обслуживание и эксплуатация центральных инженерных систем Здания до границ разграничения эксплуатационной ответственности между Арендодателем и арендатором и в рамках эксплуатационной ответственности Арендодателя.
3. Техническое обслуживание и эксплуатация механизмов доступа (лифты/эскалаторы, перетоки) на принадлежащую к Зданию территорию.
4. Содержание и уборка Мест Общего Пользования, в том числе, мытье фасадов и окон снаружи Здания не менее 2 (два) раз в год (за исключением уборки строительных и мусора, образующихся в результате проведения Работ Арендатора и иных работ, выполняемых Арендатором, мебельной упаковочной тары) в период с 9.30 до 18.30 по рабочим дням (в Рабочие Часы Арендодателя).
5. Ремонт, дезинфекция, дератизация и дезинсекция проводится с предварительным согласованием времени с Арендатором.
6. Уборка и вывоз снега, льда и мусора с принадлежащей к Зданию территории (за исключением строительного мусора, образующегося в результате проведения Работ Арендатора и иных работ, выполняемых Арендатором, мебельной упаковочной тары) в Рабочие Часы Арендодателя.
7. Противопожарная безопасность и служба безопасности (7 дней в неделю, 24 часа в день), в том числе наблюдение, контроль, доступы в Здание.
8. Служба приема посетителей в Рабочие Часы Арендодателя.
9. Обеспечение и содержание зеленых насаждений, благоустройство принадлежащей территории и/или разбивки клумб и Мест Общего Пользования Здания.
10. Организация и функционирование круглосуточной аварийно-диспетчерской службы.
11. Обслуживание оборудования инженерной и охранной сигнализации (за исключением помещений) и круглосуточное обеспечение наблюдения за Зданием. В понятие «наблюдение за Зданием» входит:
 - наличие дежурного на посту с централизованной охранной, пожарной сигнализацией и исполнением наружного наблюдения Здания;
 - обеспечение пропускного режима в Здание;
 - наружное наблюдение за Зданием и подсистеме. В случае обнаружения попыток несанкционированного проникновения в Здание – вызов правоохранительных органов; в случае обнаружения аварийных или иных чрезвычайных ситуаций в Здании – вызов соответствующих специализированных аварийных служб.
12. Сбор и утилизация мусора/отходов.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Гречица
Генеральный директор
МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский район

А.А. Ассеев
Генеральный директор
МП

56

Приложение № 6
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/A от «02» февраля 2016 г.

ТРЕБОВАНИЯ К СТРАХОВАНИЮ

1. Общие положения

В течение срока действия Договора Арендатор обязан за свой счет и в своих интересах обеспечивать: (i) страхование имущества Арендатора (результата Неотделимых Улучшений и иного имущества Арендатора) от всех видов рисков, а также (ii) страхование гражданской ответственности Арендатора перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц в соответствии со стандартной рыночной практикой.

2. Страхование имущества Арендатора

- 2.1. Договоры страхования имущества Арендатора должны включать страхование (i) результата Неотделимых Улучшений Помещений, а также (ii) имущества Арендатора, расположенного в Помещениях и/или Здании (исключая мебель, устройства, оборудование и транспортные средства Арендатора) на случай уничтожения и/или повреждения от всех видов рисков, в том числе, пожар, наводнение, затопление, кража (включая кражу со взломом Помещений) и грабление, а также террористических актов (по согласованию Сторон) («Договоры Страхования Имущества»).
- 2.2. Арендатор должен являться единственным выгодоприобретателем по Договорам Страхования Имущества.
- 2.3. Договоры Страхования Имущества должны быть заключены на полную восстановительную стоимость имущества, в том числе, среди прочего, с учетом оплаты любых работ и услуг, которые могут потребоваться в связи с таким восстановлением (исключая затраты на финансирование и непредвиденные расходы).
- 2.4. Договоры Страхования Имущества не должны устанавливать франшизу более 10000 (Десяти тысяч) Рублей и (или) какие-либо специальные отсрочки по выплате страхового возмещения, если только иное не будет предварительно согласовано с Арендодателем.
- 2.5. Арендодатель не несет ответственность за любые убытки, ущерб или расходы, которые, в соответствии с настоящим разделом **Приложения № 6** подлежат покрытию за счет страхования имущества Арендатором (даже если Арендатор не заключил Договоры Страхования Имущества) и, в том числе, Арендодатель не несет ответственность за любые убытки, ущерб или расходы, связанные с транспортными средствами, принадлежащими посетителям или сотрудникам Арендатора, пользующимся зоной парковки.

57

3. Страхование гражданской ответственности Арендатора

- 3.1. Арендатор обязуется обеспечить наличие страхования гражданской ответственности Арендатора перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц («Договор Страхования Ответственности») со страховой суммой не менее суммы, эквивалентной 15 000 000 (пятнадцать миллионов рублей) за каждый страховой случай.
- 3.2. Договор Страхования Ответственности должен распространяться на обязанности в связи с причинением физического вреда, повреждением или уничтожением имущества третьих лиц, за которое Арендатор несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ или на основании Договора.
- 3.3. Договор Страхования Ответственности должен, в том числе, распространяться на хозяйственную деятельность Арендатора и его подразделов (либо Арендатор должен обеспечить, чтобы его подразделения применяли соответствующую политику), связанную с записью и/или использованием Помещений.
- 3.4. Договор Страхования Ответственности не должен устанавливать франшизу более 10 000 (Десяти тысяч) Рублей и (или) какие-либо специальные отсрочки по выплате страхового возмещения, если только иное не будет предварительно согласовано с Арендодателем.
- 3.5. В случае причинения ущерба результатам Отделочных Работ и иных Работ Арендатора Арендатор обязуется как можно в более короткий срок возместить результаты Отделочных Работ и иных Работ Арендатора, используя все возмещение, полученное по договорам страхования Арендатора, и в случае недостаточной суммы за счет своих собственных средств.

4. Требования к страхованию Арендатора

- 4.1. Арендатор обязуется заключить Договоры Страхования Имущества и Договор Страхования Ответственности («Договоры Страхования») с одной или несколькими финансово устойчивыми и солидными страховыми компаниями, предварительно письменно одобренными Арендодателем, и поддерживать Договоры Страхования в силе и течение всего срока действия Договора. Во избежание сомнений, страховая компания для целей заключения договоров страхования имущества, указанных в подпункте (ii) пункта 2.1 настоящего Приложения не требует предварительного согласования Арендодателя.
- 4.2. В отношении каждого вида страхования, которое должно быть обеспечено Арендатором в соответствии с условиями Договора, Арендатор обязан предоставить Арендодателю (i) Договоры Страхования (включая соответствующие страховые полисы); (ii) правила страхования в отношении каждого вида страхования; (iii) документы, подтверждающие уплату Арендатором соответствующей страховой премии по Договорам Страхования. Копии указанных документов предоставляются Арендатором в течение 10 (Десяти) дней с даты подписания Акта Приема-Передачи и впоследствии при каждом продлении или изменении Договоров Страхования без перерывов и сроках покрытия между окончанием срока действия одного договора и началом срока действия другого договора.

58

5. Прочие обязанности Арендатора в части страхования

- 5.1. Арендатор обязуется не предпринимать действий/бездействий, которые могут повлечь за собой недействительность Договоров Страхования или отказ (полный или частичный) в выплате страховой суммы по Договорам Страхования;
- 5.2. Арендатор обязуется незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем на следующий рабочий день с момента как это стало известно Арендатору, уведомлять Арендодателя о повреждении Помещений/Здания и о наступлении иных событий, обладающих признаками страховых рисков по Договорам Страхования;
- 5.3. При наступлении страховых случаев, предусмотренных Договором Страхования Имущества и приведших к ухудшению состояния Помещений, Арендатор обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента наступления страхового случая организовать проведение восстановительных работ в Помещениях в полном объеме силами подрядчика, согласованного с Арендодателем.
- 5.4. При любом повреждении Помещений, Арендатор обязуется:
 - Принять все возможные меры по предотвращению или уменьшению ущерба и по снижению издержек;
 - Предоставить представителям Арендодателя и/или представителям страховой компании возможность проводить осмотр или обследование поврежденного имущества, расследование в отношении причин и размера ущерба, участвовать в мероприятиях по уменьшению ущерба и спасению застрахованного имущества;
 - По требованию Арендодателя предоставить ему в письменном виде всю информацию, необходимую для оценки размера и причинных повреждений или гибели застрахованного имущества;
 - Сохранить пострадавшее имущество в том виде, в котором оно оказалось после повреждения;
 - Оказывать Арендодателю любое необходимое содействие в предоставлять все документы, необходимые и требуемые страховой компанией в целях оформления страхового акта и выплаты страхового возмещения.
- 5.5. Арендатор обязуется не совершать действий и/или бездействия, препятствующих в соответствии с условиями Договоров Страхования осуществлению выплаты страхового возмещения по ним или аннулирование Договоров Страхования. В случае если сумма страхового возмещения по любому из Договоров Страхования будет меньше суммы убытков Арендодателя или третьего лица, понесенных по вине Арендатора, либо в случае если такие убытки не покрываются Договорами Страхования, Арендатор обязуется возместить такую разницу не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с момента предъявления Арендатору письменного требования о возмещении суммы убытка с приложением счета и документов, подтверждающих указанные убытки.
- 5.6. Арендатор обязан в течение 2 (Двух) Рабочих Дней сообщить Арендодателю обо всех существенных изменениях в Помещениях, в том числе о внесении изменений в средства пожарной защиты, охраны, а также в другие меры безопасности. Под внесением изменений в средства пожарной защиты, охраны, а также в другие меры безопасности подразумевается следующее:

- Полное или частичное отключение какой-либо из установленных и перечисленных далее систем безопасности на срок более 2 (Двух) календарных дней: автоматическая пожарная сигнализация с датчиками, расположенными в Помещениях, электронная система оповещения о пожаре, камеры видеонаблюдения, охранная сигнализация;
 - Отмена круглосуточной охраны Помещений;
 - Замена существующих систем безопасности или их дополнение новыми системами.
- 5.7. Арендатор обязуется не нарушать установленные законами, локальными актами или иными нормативными актами правила и нормы пожарной безопасности, охраны Помещений и целостности, безопасности проведения работ или иные аналогичные нормы;
 - 5.8. Арендатор обязуется нести единичную ответственность перед соответствующими страховщиками за уплату всех страховых премий и франшизы (если применимо), предусмотренных Договорами Страхования;
 - 5.9. Арендатор обязуется соблюдать все условия договоров страхования Арендодателя и все требования страховщиков Арендодателя;
 - 5.10. Арендатор обязуется уведомлять Арендодателя в письменном виде о стоимости всех изменений, дополнений или улучшений, которые Арендатор или его субарендаторы планируют в Помещениях до начала соответствующих работ;

6. Отказ от субаренды

Договоры Страхования должны содержать положения, не допускающие субаренду (ст. 965 ГК РФ) или иной переход к страховой компании права на получение возмещения от Арендодателя или от эксплуатирующей компании (ООО «КР Сервис», юридический адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 11, корп. 2, ИНН 7704676408, ОГРН 1087746142340), их сотрудников и представителей в отношении ущерба или гибели имущества по случаям, предусмотренным Договорами Страхования, даже если ущерб или гибель стали результатом действия или бездействия любого из перечисленных лиц (за исключением случаев умышленного причинения убытков любым из перечисленных лиц). Если отказ от субаренды невозможно установить в отношении исключительно Арендодателя и вышеуказанной эксплуатирующей компании, то в Договоре Страхования должен быть предусмотрен полный отказ от субаренды.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

П. _____
М.А. Грешнева
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закранный паевой инвестиционный фонд
свидетельства «Кредитно-инвестиционный»

П. _____
А.А. Абаев
Генеральный директор
МП



Приложение № 7
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

ФОРМА АКТА ОСМОТРА

АКТ ОСМОТРА НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
к Договору аренды нежилых помещений № [•] от [•] г.

г. Москва

« ____ » _____ 20 ____ г.

Закрывает акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и

{ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ}, юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [•], действующего на основании [•], далее совместно именуемые «Сторонами»,

составили настоящий акт осмотра нежилых помещений в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [•] от [•] г. (далее – «Договор») о нижеследующем («Акт»):

1. Стороны провели осмотр следующих нежилых помещений общей площадью [•]([•]) кв.м расположенные на [•] этаже здания, расположенного по адресу: [•], помещение [•], комнаты №№ [•] (далее по тексту «Помещения»).
2. По результатам осмотра Помещений Сторонами выявлены следующие недостатки Помещений («Недостатки»):

3. Согласованный Сторонами перечень работ по устранению Недостатков:

4. Согласованный Сторонами расчет стоимости работ по устранению Недостатков:

5. Арендатор обязуется устранить Недостатки Помещений в срок _____.

6. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

П. _____

М.А. Греница

Генеральный директор

МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальное инвестирование» Д.У.

Закрытый паевой инвестиционный фонд

недвижимости «Краснодарский край»

П. _____

А.А. Юсеев

Генеральный директор

МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

П. _____

М.А. Греница

Генеральный директор

МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальное инвестирование» Д.У.

Закрытый паевой инвестиционный фонд

недвижимости «Краснодарский край»

П. _____

А.А. Юсеев

Генеральный директор

МП

Приложение № 8

к Договору аренды нежилых помещений

№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

АКТ ОГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
		АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
1.	АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
1.1.	Уборка южной территории	Арендодатель	
1.2.	Уборка снега	Арендодатель	
1.3.	Внешнее и внутреннее освещение	Арендодатель	
	Уборка мусора:		
1.4.	Сортируемый мусор и его утилизация (картон, пластик, бумага и пр.)	Арендодатель	Сбор в установленном месте и время для вывоза
1.5.	Вынос и утилизация ламп/аккумуляторных батарей и др. технического оборудования/запчастей		Арендатор
1.6.	Строительный мусор, оставленный после реконструкции, отделки, ремонта Помещения		Арендатор
1.7.	Дезинсекция и дезинфекция	Арендодатель в здании	Арендатор в границах арендуемого помещения
1.8.	Охрана окружающей среды и предоставление экологической информации	Арендодатель	
2.	СЛУЖБА БЕЗОПАСНОСТИ		
2.1.	Внутренняя служба безопасности		Арендатор в границах арендуемых помещений
2.2.	Служба безопасности на внешней территории	Арендодатель	
3.	ТЕХНИЧЕСКОЕ		

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
		ОБСЛУЖИВАНИЕ	
3.1.	Фасады и витрины, включая оборудование на фасадах	Арендодатель в части фасада здания	Арендатор в части витрин арендуемого помещения и своего оборудования на фасаде
3.2.	Вертикальные поверхности, стеклянные перегородки и витрины	Арендодатель в части наружного остекления витрин	Арендатор в части внутреннего остекления витрин
3.3.	Автоматические двери / рольставни	отсутствуют	отсутствуют
3.4.	Двери, часть охранных сигнализаций	Арендодатель в части наружных дверей периметра здания	Арендатор в части внутренних дверей арендуемого помещения
3.5.	Эвакуационные двери из помещений арендатора в служебные помещения	Арендодатель	
3.6.	Водосточные трубы и желоба	Арендодатель	
3.7.	Контроль за температурой и потреблением	Арендодатель на узлах учета и контроля здания	Арендатор внутри помещения на своих узлах учета и контроля
3.8.	Электроснабжение внутри Помещения		Арендатор
3.9.	Трансформаторы и распределители	Арендодатель	
3.10.	Система электроснабжения, электрооборудование, главные распределительные щиты Цоля	Арендодатель	
3.11.	Системы электроснабжения, электроснабжения, электрооборудование, электропровода и кабельные коробки Помещения Арендатора		Арендатор
3.12.	Внутренние и внешние (подключенные к фасаду / вывески на входе) светильники здания	Арендодатель	Арендатор вывески на входе относящиеся к его деятельности

65

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
3.13.	Внутренние и внешние светильники Помещения Арендатора		Арендатор
3.14.	Аварийное освещение здания	Арендодатель	
3.15.	Аварийное освещение Помещения Арендатора		Арендатор
3.16.	ДГУ (дизель-генераторные установки), обслуживающие здание	отсутствует	отсутствует
3.17.	Электрические низковольтные установки - здание	Арендодатель	
3.18.	Электрические высоковольтные установки - Помещение Арендатора		Арендатор
3.19.	Блоки бесперебойного питания здания	отсутствуют	
3.20.	Блоки бесперебойного питания в Помещении Арендатора		Арендатор
	Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха (HVAC)		
3.21.	Система HVAC здания (включая оборудование систем охлаждения/отопления)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.22.	Система вентиляции	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
	Стандартные системы (водоснабжение, канализация, водоотведение, лифтовая канализация)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.23.	Система хозяйственного холодного водоснабжения	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.24.	Отопительное оборудование (бойлеры) для хозяйственного горячего водоснабжения	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	

66

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
3.25.	Насосы вне Помещений	отсутствуют	отсутствуют
3.26.	Насосы внутри Помещения	отсутствуют	отсутствуют
3.27.	Основные запорные клапаны на безвыходных системах здания	Арендодатель	
3.28.	Все запорные клапаны, система трубопроводов и сантехнические устройства, установленные Арендатором после точек подключения к близким системам здания		Арендатор
3.29.	Водоотведение (система канализации)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.30.	Водоподотопки (водонагреватели)	отсутствует	
3.31.	Сбросы в канализацию	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
	Системы общей и пожарной безопасности		
3.32.	Система пожарной сигнализации (включая кабели и периферийное оборудование)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	Арендатор в границах арендуемого помещения
3.33.	Система оповещения о пожаре (включая кабели и периферийное оборудование)	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	Арендатор в границах арендуемого помещения
3.34.	Водопровод (спринклерная) система пожаротушения	Арендодатель (спринклерное пожаротушение отсутствует)	
3.35.	Станции пожарных насосов и пожарные трубопроводы	Арендодатель	
3.36.	Системы газового и парового пожаротушения	отсутствует	
3.37.	Дополнительное противопожарное оборудование - огнетушители	Арендодатель в части МОП	Арендатор в границах арендуемого помещения
3.38.	Пожарные рукава и барабаны, в т.ч.	Арендодатель в части МОП	Арендатор в границах

67

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	внутренние клапаны		арендуемого помещения
3.39.	Система дымоудаления	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.40.	Противопожарные заслоны	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.41.	Система охранной сигнализации	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.42.	Система контроля доступа	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.43.	Система защиты от взлома	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	
3.44.	Система охранного видеонаблюдения	Арендодатель до зоны разграничения ответственности	

ЭСКИЗЫ К АКТУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

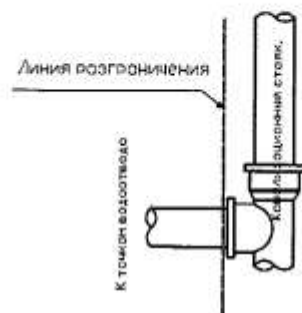
ЭСКИЗ № 1
Электросети



68

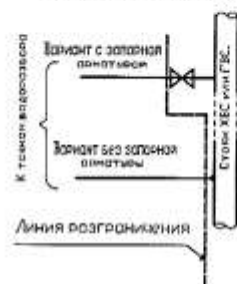
Эскиз № 2

Канализация (К1)



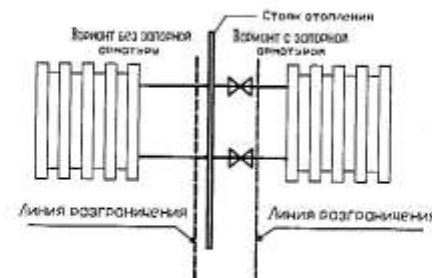
Эскиз № 3

Водопроводные сети (В1)
Горячее водоснабжение (Т3,Т4)



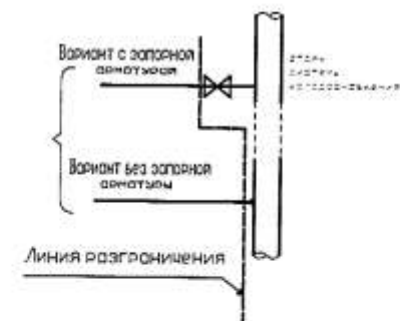
Эскиз № 4

Отопление (Т1,Т2)



Эскиз № 5

ИЗГОТОВИТЕЛЬ: КОММУНАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДА МОСКВЫ



ПРИЛОЖЕНИЕ № 8 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:
ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Гренцел
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
основан на законе «Краснопресненский»

А.А. Адрев
Генеральный директор
МП



Приложение № 9
к Договору аренды нежилых помещений
№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

ПРОЕКТ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ

Дополнительное соглашение к
Договору аренды нежилых помещений № [•]
от [•] г.

г. Москва

« » 201 г.

Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора [•], действующего на основании Устава, и

[ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): [•], с местом нахождения по адресу: [•], именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице [•], действующего на основании [•], далее совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящее дополнительное соглашение № [•] (далее – «Соглашение») к договору аренды нежилых помещений № [•] от [•] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Настоящим Стороны договорились об окончании срока аренды по Договору установить новый срок аренды, а именно: с [•] г. по [•] г.
2. Все прочие положения Договора остаются неизменными, за исключением изменений, внесенных Соглашением.
3. Соглашение вступает в силу с даты его подписания Сторонами.
4. Соглашение заключено в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

Подписи и реквизиты Сторон:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

[•]

[ФИО]

Генеральный директор

МП

От имени Арендатора:

[•]

[•]

[ФИО]

[Должность]

МП

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Гривина
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закртый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



Приложение № 10

к Договору аренды нежилых помещений

№ 369/А от «02» февраля 2016 г.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ АРЕНДАТОРА

I. СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ НА МОМЕНТ ПЕРЕДАЧИ АРЕНДАТОРУ

1. Арендодатель передает Арендатору Помещение в состоянии и порядке, предусмотренном настоящим Договором и Актом Приема-Передачи.
2. Арендатор вправе самостоятельно и за свой счет выполнять Работы Арендатора, в том числе, ремонтные работы в Помещении, либо с привлечением для этих целей сторонних организаций.

II. ПРОЕКТИРОВАНИЕ РАБОТ АРЕНДАТОРА И ОФОРМЛЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Арендатор обязан использовать исключительно проектную и подрядную организацию, имеющие все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ допуски (состоять в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске во всем видам строительных работ, требующим такого допуска) на проведение тех видов работ, которые предполагается проводить в Помещении (если применимо) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москва. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендодателем до начала Работ Арендатора.
2. Арендатор заблаговременно до начала Работ Арендатора предоставляет Арендодателю рабочий архитектурный проект Работ Арендатора для получения письменного согласия Арендодателя на общие архитектурные изменения (перепланировку). Предоставленные проекты должны соответствовать установленным в РФ санитарным нормам и правилам и иным нормативным актам РФ, а также учитывать лимиты по всем видам коммунальных и энергетических ресурсов, указанных Арендодателем для Помещения.
3. Требования к чертежам и спецификациям для согласования с Арендодателем:
 - 3.1. Плановый план в масштабе М-1:100, в том числе: архитектурный чертёж Помещений с расположением перегородок, окон и дверей с указанием применяемых отделочных материалов; планы Работ Арендатора (спецификация); технологический чертёж с расстановкой всего технологического и офисного оборудования; чертежи системы инженерного обеспечения (вентиляции и кондиционирование; электротехнической и силовой сети; водоснабжения и канализации – в случае если будут оборудоваться дополнительные санитарные узлы; пожарной сигнализации и т.д.) в полном объеме; конструктивный чертёж по перегородкам;
 - 3.2. Детали, в том числе: разрезы, с четким разъяснением всех предлагаемых методов строительства и материалов; ведомость отделки помещений с указанием применяемых отделочных материалов; таблица дверей;

- 3.3. План потолка, в том числе: карие подвесного потолка; расположение светильников; расположение вентиляционных решеток; расположение других деталей, закрепленных на потолке или проходящих сквозь него; тип потолочной системы и отделка; расположение панелей доступа к вентиляционным установкам здания;
- 3.4. План сантехнического оборудования (при установке дополнительных санитарных узлов), в том числе: расположение трубопроводов водоснабжения; расположение унитазов, раковин, микроунитазов и т.д.; аксонометрическая схема системы водоснабжения и канализации; план размещения технологического оборудования;
- 3.5. План механической части, в том числе: расположение, тип и размеры кондиционеров с использованием конденсаторной воды или вентиляторов, если таковые требуются; расположение вентиляторов, спецификации оборудования; расчеты нагрузок по теплоснабжению, вентиляции и кондиционированию;
- 3.6. Проект электропроводки, в том числе: план размещения электропроводки; сечение проводов и кабелей; расположение электрических и телефонных розеток; освещение; одноклассовая схема электроснабжения.
4. В случае если вышеуказанная проектная документация и проводимые на основании нее работы требуют обязательного согласования, утверждения и (или) получения разрешения в соответствующих государственных органах, Арендатор обязан самостоятельно получить все необходимые разрешения и согласования (в частности, Санэпидемстанция, Госжилонадзор МЧС, Энергонадзор) и предоставить Арендодателю согласованную проектную документацию в Помещении не позднее даты окончания Работ Арендатора.
5. Любые изменения Арендатором изменений в архитектурный проект или проект инженерных коммуникаций могут быть реализованы только с письменного согласия Арендодателя. В случае если эти изменения влекут за собой необходимость новых согласований и уполномоченных государственных органах, то Арендатор обязан получить такие согласования самостоятельно.
6. Арендатор имеет приступать к выполнению Работ Арендатора только после получения согласия Арендодателя на выполнение Работ Арендатора, а также получения всех необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ согласований с уполномоченными государственными органами РФ.
7. Арендатор вправе начать выполнение следующих работ:
- а) мобилизация подрядчика в Помещение (при этом проживание исполнителей работ в Помещении исключено);
 - б) доставка строительных и отделочных материалов и оборудования в Помещение;
 - в) обшивка ГКЛ внешних стен Здания и стен ядра Здания;
- при выполнении Арендатором следующих условий:
- (i) выполнение Арендатором своих обязательств по страхованию;
 - (ii) разработка Арендатором проекта производства работ на выполнение перечисленных выше работ в подпунктах а) – в) и отутиении у Арендодателя замечаний и данному проекту производства работ;
 - (iii) предоставление Арендатором гарантийного письма с указанием календарных дат предоставления на рассмотрение Арендодателю всей проектной документации.
8. После завершения Работ Арендатора Арендатор обязан предоставить Арендодателю один экземпляр исполнительной документации по выполненным инженерным и строительным работам с необходимыми согласованиями уполномоченных

государственных органов.

III. Порядок проведения Работ Арендатора

1. Арендатор согласовывает с Арендодателем срок и время проведения Работ Арендатора в Помещении в письменной форме. Арендатор обязан обеспечить, чтобы проведение вышеуказанных работ не мешало нормальному пользованию Зданием другими арендаторами и владельцами прилегающих помещений и соседних зданий, в том числе не создавало шума и вибрации, и осуществлялось преимущественно за пределами рабочего времени.
2. До начала Работ Арендатора Арендатор обязан предоставить Арендодателю заверенные копии свидетельств о допуске подрядчика на проведение всех видов работ, которые предполагается осуществлять в Помещении (если применимо); документ о страховании гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (при этом страховая сумма должна составлять не менее 10 000 000 (десяти миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда), а также документ о страховании строительно-монтажных рисков на полную восстановительную стоимость Работ Арендатора; список фамилий и телефонов руководящих работников подрядчика (и субподрядчиков).
3. Работ Арендатора должны производиться в соответствии с требованиями компетентных государственных органов и нормативных актов РФ и указаниями Арендодателя по организации работ. Арендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Помещением и/или Зданием при проведении Работ Арендатора.
4. Арендатор и (или) его подрядчик обязаны производить Работ Арендатора только на основании согласованной с Арендодателем Проектной Документации.
5. Арендатор и (или) его подрядчик должны использовать при проведении Работ Арендатора только сертифицированные материалы.
6. Арендодатель обязан предоставить Арендатору и (или) его подрядчику информацию о скрытых трубопроводах, проводке и т.д., установленных над, под или внутри Помещений, а Арендатор и (или) его подрядчик подтвердить получение вышеуказанной информации.
7. Арендатор обязуется строго следовать указаниям Арендодателя по подключению инженерных систем Помещений к системам жизнеобеспечения Здания (вентиляции, кондиционирования, электрическим сетям, телефонным кабелям, пожарной сигнализации и т.д.) и осуществлять указанное подключение только в присутствии представителя Арендодателя.
8. Вывоз строительного мусора, образовавшегося в результате Работ Арендатора в Помещении, обеспечивается Арендатором за свой счет и осуществляется в нерабочее время. Расположение контейнеров в обязательном порядке согласуется с Арендодателем.
9. На время проведения в Здании Работ Арендатора для передвижения работников подрядчика Арендатора используется выход во внутренний двор Здания и соответствующая лестница. Использовать лифт для перевозки строительных материалов и строительного мусора запрещается.
10. По окончании Работ Арендатора, в том числе работ по монтажу инженерных сетей, проводимых Арендатором и (или) его подрядчиком, составляются акты освидетельствования скрытых работ, акты замеров сопротивления изоляции, акты испытаний инженерных установок и т.д., которые подписываются Арендатором (заказчиком), подрядчиком Арендатора и Арендодателем.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Грещина
Генеральный директор

МП



От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции Д.У.
Закрýтый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
от «02» февраля 2016г.**

г. Москва

«02» февраля 2016 г.

Закрýтое акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027794010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Грещиной Марии Александровны, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции Д.У. Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

поскольку Стороны намерены внести изменения в отдельные положения Договора аренды нежилых помещений № 369/А от «02» февраля 2016 г. («Договор Аренды»), Стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. ИЗМЕНЕНИЯ

1.1. Дополнить статью 1 Договора Аренды «Определения и правила толкования» термином «Дата Индексации» в следующей редакции:

«**Дата Индексации**» означает дату Индексации Ставки Постоянной Арендной Платы, Ставки Переменной Арендной Платы 2 и Обеспечительного Платежа, которая наступит по истечении 12 (Двенадцати) месяцев с Даты Начала и далее ежегодно.

1.2. Дополнить статью 1 Договора Аренды «Определения и правила толкования» термином «Индексация» в следующей редакции:

«**Индексация**» означает индексацию Ставки Постоянной Арендной Платы, осуществляемую в порядке, указанном в п. 4.4 Договора, и/или индексацию Ставки Переменной Арендной Платы 2, осуществляемую в порядке, указанном в п. 4.5.3 Договора, и/или индексацию Обеспечительного Платежа, осуществляемую в порядке, указанном в п. 4.11.9 Договора»

1.3. Изложить п. 4.4 Договора Аренды в следующей редакции:

«4.4. Постоянная Арендная Плата»

4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование

4.4.1.1. в период с Даты Начала по «19» мая 2016 г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 7264,69 (Семь тысяч двести шестьдесят четыре целых и 69/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год,

В период с Даты Начала по «19» мая 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 258 949,87 (Дважды пятьдесят восемь тысяч девятьсот сорок девять целых и 87/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2. в период с «20» мая 2016 г. на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 21 529,92 (Двадцать одна тысяча пятьсот двадцать девять целых и 92/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год,

В период с «20» мая 2016 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составит 767 434,14 (Семьсот шестидесять семь тысяч четыреста тридцать четыре целых и 14/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.2. В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, текущий размер Ставки Постоянной Арендной Платы автоматически увеличивается на 10 % (Десять процентов) от текущего размера Ставки Постоянной Арендной Платы, действующей в соответствующий период времени Срока Аренды.

Увеличение размера Ставки Постоянной Арендной Платы в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

1.4. Изложить п. 4.5.3 Договора Аренды в следующей редакции:

«4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг, а также возмещение Расходов Арендатора и рассчитывается на основании Ставки Переменной Арендной Платы 2, составляющей 7000 (Семь тысяч) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м арендуемой Площади Помещений в год.

Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 249 515 (Двести сорок девять тысяч пятьсот пятнадцать) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 в отношении Помещений подлежит автоматическому увеличению на 10 % (Десять процентов) от текущей Ставки Переменной Арендной Платы 2 действующую на дату индексации. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

В случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, арендованной у Арендатора за 14 календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.»

1.5. Дополнить Договор Аренды п. 4.11.9 в следующей редакции:

«4.11.9. В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды размер Обеспечительного Платежа подлежит автоматическому увеличению пропорционально увеличению размера Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 в отношении Помещений исходя из того, что размер Обеспечительного Платежа должен составлять минимум Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 в отношении Помещений за 1 (Один) месяц по ставкам, действующим в соответствующий период Срока Аренды. Арендатор обязуется производить соответствующую доплату в счет Обеспечительного Платежа не позднее чем в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с Даты Индексации и выставлении Арендодателем счета на оплату.»

1.6. Изложить п. 10.1 Договора Аренды в следующей редакции:

«10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения к Договору действительны только при условии их письменного оформления, подписания надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон и государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства.»

1.7. Дополнить ст. 10 Договора Аренды п. 10.10 в следующей редакции:

«10.10. Расходы, связанные с государственной регистрацией дополнительных соглашений к Договору или соглашения о расторжении Договора (если применимо), несет Сторона, по инициативе которой вносятся изменения или прекращается действие Договора.»

1.8. Изложить пп. 11.1 и 11.2 Договора Аренды в следующей редакции:

«11.1. Договор вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц – с даты государственной регистрации и действует до даты истечения Срока Аренды, если он будет прекращен ранее в соответствии с условиями настоящего Договора. Окончание срока Договора не освобождает Арендатора от исполнения обязательств, которые не были исполнены и/или были исполнены Арендатором ненадлежащим образом и/или от ответственности за нарушение Договора. При этом Стороны соглашаются, что в соответствии со статьей 425 Гражданского Кодекса РФ условия настоящего Договора будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора.

11.2. Срок Аренды по Договору начинается исчисляться с Даты Начала и устанавливается по «19» января 2021 г. включительно.»

2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

2.1. Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц – с даты государственной регистрации. При этом Стороны соглашаются, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Аренды.

2.2. Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Арендодателю все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 4** к Договору Аренды, а также (ii) оплатить документ с отметкой банка Арендатора об истребовании, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора Аренды и редакции Соглашения.

2.3. Арендодатель обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 4** к Договору Аренды, а также платежного документа, подтверждающего оплату вышеуказанной государственной пошлины, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

2.4. В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут запрошены какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа

потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Два) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно рассмотреть и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

3. ИНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 3.1. Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 3.2. Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3.3. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды.
- 3.4. Настоящее Соглашение заключено в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ЗАО «Красная Роза 1875»
ОГРН 1027704010003
ИНН 7704247102
КПП 774901001

Местонахождение:

Юр. адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44
Почт. Адрес: 119021 г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44

Банковские реквизиты:

Р/с 4070281000022004869
Банк ПАО «Сбербанк России»
К/с 3010181040000000225 в ОПЕРУ
Московского ГТУ Банка России
БИК 044525225

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

М.А. Грешилов
Генеральный директор
МП

Арендатор:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закранный паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»
ОГРН 1057747030000
ИНН 7703551413
КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810500000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К/с 30101810100000000716
БИК 044525216

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закранный паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»
И.С. Александров
А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

к Договору аренды нежилых помещений № 369/А от «02» февраля 2016 г.

г. Москва

«02» февраля 2016 г.

Закрывается акционерное общество «Красная Роза 1875», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1027704010003, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Грешилов Марии Александровны, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – «Акт») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № 369/А от «02» февраля 2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 3.1 Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения общей площадью 388,40 (Триста восемьдесят восемь целых и 40/100) кв.м., помещению I, комнаты №№ 1-5, 5а, 6-17, помещение III, комнаты №№ 1-27.
2. Арендатор настоящим подтверждает, что он удовлетворен результатами проведенного им осмотра Помещений, и что Помещения передаются в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендодатель считается надлежащим образом исполнявшим обязанности по передаче Помещений Арендатору.
3. Претензий к состоянию и обеспеченности Помещений Арендатор не имеет.
4. В дату подписания настоящего Акта Стороны сняли показания счетчиков Коммунальных услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:
 - счетчик электричества Меркурий 230 №07584775 показания 017665,40;
 - счетчик ХВС №11006040 показания 12431;
 - счетчик ГВС №11001144 показания 5914;

Арендатор получил от Арендодателя 1 (Один) комплект ключей от Помещений

5. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.
6. Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 3 (Три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложение № 1 к Акту - Материалы фотофиксации состояния Помещений на 3 (Трех) листах).

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза 1875»

□

М.А. Гребенни

Генеральный директор

МП



От имени Арендатора:

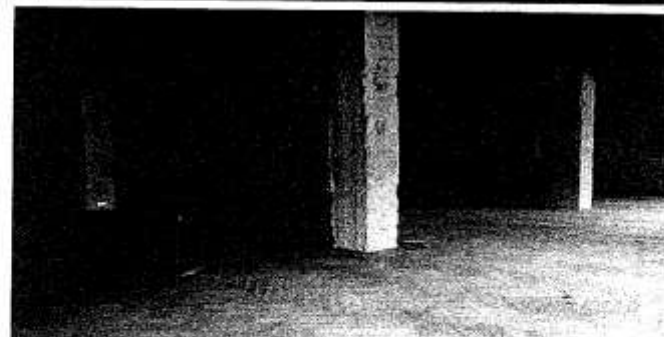
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрывающий гражданский инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»



«Реальные А.А. Асеев»

Генеральный директор

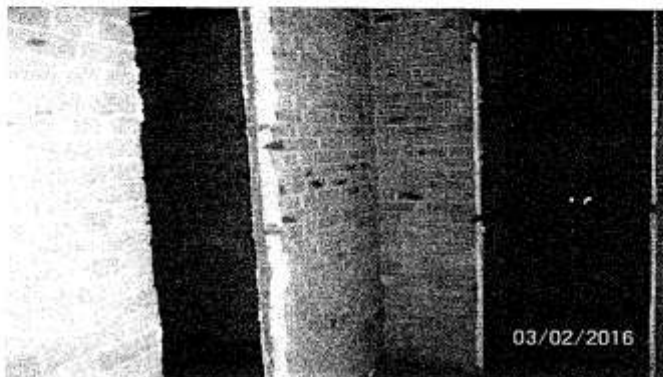
МП



вх)

Приложение № 1
к Акту приема-передачи нежилых помещений от «02» февраля 2016 г.
к Договору аренды нежилых помещений № 369/А от «02» февраля 2016 г.

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ СОСТОЯНИЯ ПОМЕЩЕНИЙ



От имени Арендодателя:

ЗАО «Красная Роза» 12355

М.А. Громова
Генеральный директор
МП

От имени Арендатора:

ООО «УК «Радикал» инвестиции» Д.У.
Закртый паевой инвестиционный фонд
«Крымпресненский»

«Иван А.А. Давид»
Генеральный директор
МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4

к Договору аренды нежилых помещений

№ 369/А от 02 февраля 2016 г.

г. Москва

"_____" _____ 2020 г.

Акционерное общество «Деловой Квартал», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1167746736607, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Дьяк Толстого, д. 16, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Морозова Романа Александровича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Зкрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Заенгоровская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», а из отдельности - «Сторона»,

руководствуясь положениями части 4 ст. 39 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ (в ред. от 08.06.2020 г.) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение №4 (далее - «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № 369/А от 02 февраля 2016 г. (далее - «Договор Аренды») о нижеследующем:

1. Стороны договорились внести изменения в пункт 4.4 Договора (включая подпункты 4.4.1, 4.4.1.1, 4.4.1.2, 4.4.2), изложив его в следующей редакции с 01 июля 2020 года:

4.4. Постоянная Арендная Плата

4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование Арендатором Помещениями и рассчитывается:

4.4.1.1. В период с 01 июля 2020 года по 01 февраля 2021 года включительно - на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 26 793,66 (Двадцать шесть тысяч семьсот девяносто три целых и 66/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год.

В период с 01 июля 2020 г. по 01 февраля 2021 года включительно размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 955 059,92 (Девятьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот девять целых и 92/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2 В случае установления по соглашению Сторон нового Срока Аренды, начиная с 02 февраля 2021 года размер Ставки Постоянной Арендной Платы за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год составит 34 674,15 (Тридцать четыре тысячи шестьсот семьдесят четыре целых и 15/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Ежемесячный размер Постоянной Арендной Платы составит 1 235 960,68 (Один миллион двести тридцать пять тысяч девятьсот шестьдесят восемь целых и 68/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, начиная с 2022 года, текущий размер Ставки Постоянной Арендной Платы автоматически увеличивается на 10 % (Десять процентов) от текущего размера Ставки Постоянной Арендной Платы, действующей в соответствующий период времени Срока Аренды.

Увеличение размера Ставки Постоянной Арендной Платы в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления

Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

2. Стороны договорились внести изменения в пункт 4.5.3 Договора Аренды, изложив его в следующей редакции с 01 июля 2020 года:

«4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг, а также возмещение Расходов Арендодателя и рассчитывается в период с 01 июля 2020 года по 01 февраля 2021 года включительно на основании Ставки Переменной Арендной Платы 2, составляющей 8 711,40 (Восемь тысяч семьсот одиннадцать целых и 40/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством, за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год. Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение В период с 01 июля 2020 г. по 01 февраля 2021 года составляет 31 051,67 (Тридцать одна тысяча пятьсот одиннадцать целых и 67/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае установления по соглашению Сторон нового Срока Аренды, начиная с 02 февраля 2021 года Размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) кв.м Арендной Площади Помещений в год составит 11 273,57 (Одиннадцать тысяч двести семьдесят три целых и 57/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, ежемесячный размер Переменной Арендной Платы 2 составит 401 846,40 (Четыреста одна тысяча восемьсот сорок шесть целых и 40/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, начиная с 2022, текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 автоматически увеличивается на 10 % (Десять процентов) от текущего размера Ставки Переменной Арендной Платы 2, действующей в соответствующий период времени Срока Аренды.

Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

В случае изменения порядка начисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения.

Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

3. Прочее:

- 3.1. Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц - с даты государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с 01 июля 2020 года.
- 3.2. Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Арендодателю все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также (ii) платежный документ с отметкой банка Арендатора об исполнении, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения.

- 3.3. В том случае если в целях государственной регистрации Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указанным Регистрирующим Органом потребуется внести изменения и/или дополнения в Соглашение, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Соглашения.
- 3.4. Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 3.5. Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3.6. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды.
- 3.7. Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:
АО «Деловой Квартал»
ОГРН 1167746736607
ИНН 7704367343
КПП 770601001
Местонахождение:
Юр. адрес: 119021, г. Москва,
ул. Льва Толстого, д. 16.
Почт. адрес: 119021, г. Москва,
ул. Льва Толстого, д. 16
Банковские реквизиты:
Р/с 40702810500020000163
Банк: ПАО Сбербанк
К/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Арендатор:
ООО «УК «Реальные инвестиции»
ОГРН 1057747030000
ИНН 7703551413
КПП 770301001
Местонахождение:
Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Банковские реквизиты:
Р/с 40701810500000011752
Банк: ВТБ 24 (ПАО)
К/с 3010181010000000716
БИК 044525716

От имени Арендодателя:
АО «Деловой Квартал»


Р.С. Морозов, И.Д.Л.
Генеральный директор
МП

От имени Арендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрывает пассивный инвестиционный фонд
ведомости «Краснодонецкий»


А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 2

листах



лх. № 87
от 18.02.2021

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5

к Договору аренды нежилых помещений

№ 369/А от 02 февраля 2016 г.

г. Москва

«___» _____ 2021 г.

Акционерное общество «Деловой Квартал», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1167746736697, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Ляля Толстого, д. 16, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Морозова Романа Александровича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящее Дополнительное соглашение №5 (далее - «Соглашение») к Договору аренды нежилых помещений № 369/А от 02 февраля 2016 г. (далее - «Договор Аренды») и нижеследующее:

- Стороны договорились изложить пункт 4.4 Договора (включая подпункты 4.4.1, 4.4.1.1, 4.4.1.2) в следующей редакции с 02 февраля 2021 года:

«4.4. Постоянная Арендная Плата

4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование Арендатором Помещением и рассчитывается:

4.4.1.1. В период с 02 февраля 2021 года по 01 февраля 2022 года включительно - на основании Ставки Постоянной Арендной Платы, составляющей 26 793,66 (Двадцать шесть тысяч семьсот девяносто три рубля) в месяц, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год.

В период с 02 февраля 2021 года по 01 февраля 2022 года включительно размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы за Помещение составляет 955 059,92 (Девятьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот девять рублей) в месяц, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.1.2 В случае установления по соглашению Сторон нового Срока Аренды, начиная с 02 февраля 2022 года размер Ставки Постоянной Арендной Платы за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год составит 34 674,15 (Тридцать четыре тысячи шестьсот семьдесят четыре рубля) в месяц, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Ежемесячный размер Постоянной Арендной Платы составит 1 235 960,08 (Один миллион двести тридцать пять тысяч девятьсот шестьдесят рублей) в месяц, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, начиная с 2023 года, текущий размер Ставки Постоянной Арендной Платы автоматически увеличивается на 10 % (Десять процентов) от текущего размера Ставки Постоянной Арендной Платы, действующей в соответствующий период времени Срока Аренды.

Увеличение размера Ставки Постоянной Арендной Платы в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

Стороны договорились изложить пункт 4.5.3 Договора Аренды в следующей редакции с 02 февраля 2021 года:

«4.5.3. Переменная Арендная Плата представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг, а также возмещение Расходов Арендодателя и рассчитывается в период с 02 февраля 2021 года по 01 февраля 2022 года включительно на основании Ставки Переменной Арендной Платы 2, составляющей 8 711,40 (Восемь тысяч семьсот одиннадцать рублей) в месяц, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год. Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение В период с 02 февраля 2021 года по 01 февраля 2022 года составляет 310 517,67 (Триста десять тысяч пятьсот семнадцать рублей) в месяц, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае установления по соглашению Сторон нового Срока Аренды, начиная с 02 февраля 2022 года размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 за 1 (Один) кв.м Арендуемой Площади Помещений в год составит 11 273,57 (Одиннадцать тысяч двести семьдесят три рубля) в месяц, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, ежемесячный размер Переменной Арендной Платы 2 составит 401 846,40 (Четыреста одна тысяча восемьсот сорок шесть рублей) в месяц, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

В Дату Индексации и далее ежегодно в течение Срока Аренды, но не чаще одного раза в год, начиная с 2023 года, текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 автоматически увеличивается на 10 % (Десять процентов) от текущего размера Ставки Переменной Арендной Платы 2, действующей в соответствующий период времени Срока Аренды.

Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

В случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Арендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения.

Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Арендатору соответствующего уведомления.

- Стороны договорились изложить пункт 11.2 Договора Аренды в следующей редакции с 02 февраля 2021 года:

«11.2 Срок Аренды по Договору начинается исчисляться с Даты начала и устанавливается по «01» февраля 2022 года.

- Прочее:

4.1. Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его подписания, а для третьих лиц - с даты государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского Кодекса РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с 25 января 2021 года.

4.2. Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Арендодателю все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 4 к Договору Аренды, а также (ii) наложить документ с отменной банкой Арендатора об исполнении, подтверждающий оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения.

- 4.3. В том случае если в целях государственной регистрации Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуется внести изменения и/или дополнения в Соглашение, то Арендатор обязуется предоставить Арендодателю все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Два) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Соглашения.
- 4.4. Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 4.5. Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 4.6. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды.
- 4.7. Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трих) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

Подписи и реквизиты Сторон:

Арендодатель:
АО «Деловой Квартал»
ОГРН 1167746736607
ИНН 7704367343
КПП 770401001

Местонахождение:
Юр. адрес: 119021, г. Москва,
ул. Льва Толстого, д. 16
Почт. адрес: 119021, г. Москва,
ул. Льва Толстого, д. 16
Банковские реквизиты:
Р/с 40702810500020000163
Банк ПАО Сбербанк
К/с 301018104000000000225
БИК 044525225

От имени Арендодателя:
АО «Деловой Квартал»



Арендатор:
ООО «УК «Реальные инвестиции»
Д.У. Закрытый паевой инвестиционный
фонд недвижимости «Краснопресненский»
ОГРН 1057747030000
ИНН 7703551413
КПП 770301001
Местонахождение:
Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Банковские реквизиты:
Р/с 407018105000000011752
Банк НТБ 24 (ПАО)
К/с 301018101000000000716
БИК 044525716

От имени Арендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»



Вх. №155
от 13.05.2016 г.

КРАСНАЯ РОЗА
ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ

ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016

от «12» апреля 2016г.

между

Обществом с ограниченной ответственностью

«УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»

в качестве Арендатора

и

Обществом с ограниченной ответственностью «Грильяно»

в качестве Субарендатора

НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ («Договор») заключен в г. Москва, Российская Федерация, 12 апреля 2016 года между:

Обществом с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» ДУ, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемым в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Агеева Алдаса Алексеевича, действующего на основании Устава, и

Обществом с ограниченной ответственностью «Гринлайн», юридическим лицом, учрежденным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 11677462417440, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, Помещение П3, именуемым в дальнейшем «**Субарендатор**», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава.

Стороны договорились, что термины «Арендатор» и «Субарендатор» употребляются исключительно для удобства изложения, ООО «УК «Реальные инвестиции» ДУ, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский» является арендатором по договору № 369-А от 02 февраля 2016 (который заключен с Арендодателем - Закрытым акционерным обществом «Красная Роза 1875» (далее также - Собственник)) и выступает в настоящем Договоре в качестве Субарендодателя, а ООО «Гринлайн», соответственно, выступает в настоящем Договоре в качестве субарендатора.

Стороны также договорились, что настоящий договор субаренды для удобства изложения также может именоваться «Договор», «Договор аренды». Настоящий Договор заключен о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВИЛА ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Определения

Если иное не следует из контекста, термины, используемые в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«**Акт Возврата**» означает документ, подтверждающий возврат Помещений Субарендатором Арендатору.

«**Акт Приема-Передачи**» означает документ, подтверждающий передачу Помещений во временное пользование Субарендатору, составленный Сторонами в порядке, предусмотренном статьей 3 настоящего Договора.

«**Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности**» означает акт разграничения эксплуатационной ответственности между Субарендатором и Арендатором в отношении Здания, Помещений, инженерных систем и оборудования Здания.

«**Арендная Плата**» означает арендную плату за временное пользование Помещением, подлежащую оплате Субарендатором и включенную в себя Постоплачиваемую Арендную Плату и Переменную Арендную Плату, определенные в статье 4 Договора.

«**Арендная Площадь**» означает площадь Помещений, определенную в соответствии с Методом Расчета.

«**Банк России**» означает Центральный банк РФ.

«**Гражданский Кодекс РФ**» означает Гражданский кодекс РФ (часть первая) № 51-ФЗ от «30» ноября 1994 г.; Гражданский кодекс РФ (часть вторая) № 14-ФЗ от «26» января 1996 г.; Гражданский кодекс РФ (часть третья) № 146-ФЗ от «26» ноября 2001 г.; Гражданский кодекс РФ (часть четвертая) № 230-ФЗ от «18» декабря 2006 г. (с изменениями и дополнениями).

«**Дата Начала**» означает дату подписания Сторонами Акта Приема-Передачи.

«**Доллар США**» означает официальную денежную единицу (валюту) Соединенных Штатов Америки.

«**Плоск. Субарендатора**» означает отношение Арендной Платой Помещений к арендной площади Здания, и используемое для целей расчета Переменной Арендной Платы и иных соответствующих платежей по Договору.

«**Дополнительное Соглашение № 1**» означает дополнительное соглашение № 1 к Договору, подлежащее подписанию Сторонами одновременно с подписанием Договора.

«**Договор**» означает настоящий Договор субаренды нежилых помещений.

«**Здание**» означает нежилое здание, общей площадью 14 345,8 (Четырнадцать тысяч триста сорок пять целых 8/10) кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр. 44.

«**Земельный Участок**» означает земельный участок, с кадастровым номером 77:01:0005014:1001, общей площадью 55 901 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, вл. 11, корп. 4, стр. 7Ф01-2, стр. 7, 13, фп. 8, стр. 19, 19-19А, 25, 29, 30, 33, 44, 46, 48, 49-51, 56, 60, 60А, 61, 62, 68, 89, ул. Льва Толстого, вл. 14, 16, на котором расположено Здание.

«**Иностранная Рабочая Сила**» означает физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации или лицом без гражданства, привлеченное Субарендатором для выполнения каких-либо работ, оказания каких-либо услуг.

«**Климатические Услуги**» означает услуги по предоставлению электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации (при этом потребление бытовой канализации в Помещениях составляет 100% от суммы потребления холодного и горячего водоснабжения в Помещениях), сезонного теплоснабжения, оказание которых Субарендатору обеспечивается Арендатором через соответствующих поставщиков.

«**Места Общего Пользования**» означает наружные площади общего пользования, расположенные на Земельном Участке (включая дорожки, тротуары, благоустроенные территории, зеленые зоны, пешеходные зоны) и внутренние площади общего пользования Здания (включая входную группу, холлы, коридоры, лестницы, лифты, переходы, места скопления людей, лестницы и лестничные площадки, лифты, служебные зоны, общественные туалеты Здания, соответствующие территории и объекты общественного назначения, инженерные сети по обслуживанию Здания и Помещений, включая комнаты и другие помещения, где имеется оборудование установлено или расположенное), и другие места, отводимые Арендодателем для общего пользования и арендаторам для совместного общего использования Субарендатором, Арендатором, другими арендаторами и посетителями Здания, в соответствии с их текущим назначением.

«**Метод Расчета**» означает метод измерения и расчета Арендной Площади Помещений в соответствии с международными стандартами BOMA (Нью-Йорк, США) (Standard Method for Measuring Floor Area in Office Buildings (ANSI/BOMA

265.1-2019 Method A).

«Неотделимые Улучшения» означает любые изменения, дополнения, перепланировки, переоборудования, иные улучшения Помещений, произведенные Субарендатором в соответствии с Договором и неотделимые без нанесения вреда Помещениям и/или Зданию. Неотделимыми Улучшениями являются все смонтированные в Помещениях материалы и/или оборудование в соответствии с утвержденной Арендатором Проектной Документацией и в соответствии со всеми произведенными Субарендатором несанкционированными работами.

«Обеспечительный Платеж» означает денежную сумму, авансовую сумму Платежной Арендной Платы, Перенесенной Арендной Платы 2 за 1 (Один) месяц, выплачиваемую способом обеспечения исполнения обязательств Субарендатора по Договору и уплачиваемую Субарендатором в соответствии с п. 4.1.1 Договора.

«Обстоятельства Непредвидимой Силы» означает события и обстоятельства, включающие, помимо прочего: пожар, наводнение, бурю, землетрясение, ураган, смерч, экстремальные погодные условия, прочие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, взрывы, бомбардировки, революции, гражданские волнения, забастовки, локауты, которые делают неисполнение обязательств по Договору невозможным (в том числе, помимо прочего, действия, которые влекут экспроприацию или национализацию имущества Субарендатора) и/или иные события или обстоятельства, которые находятся вне разумного контроля Сторон и принести и/или послужить причиной которых Стороны, действуя разумно и осмотрительно, не могли ни предвидеть, ни предотвратить; при этом отсутствие необходимых денежных средств или невозможность их перевода, в том же режиме изменение курса валют не являются Обстоятельствами Непредвидимой Силы.

«Основной Договор Аренды» означает Договор аренды нежилых помещений № 369-А от 02 февраля 2016 года, заключенный между Арендатором и Собственником.

«Отделочные Работы» означает строительные, отделочные и инженерно-монтажные работы в Помещениях, которые должны быть выполнены Субарендатором и/или подразделением Субарендатора в соответствии с Договором в целях приведения Помещений в состояние, пригодное для их использования в соответствии с Разрешенным Назначением.

«Переменная Арендная Плата 1» означает составную часть Перенесенной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.2 Договора.

«Переменная Арендная Плата 2» означает составную часть Перенесенной Арендной Платы, определенную в п. 4.5.3 Договора.

«Переменная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, включающую Переменную Арендную Плату 1 и Переменную Арендную Плату 2.

«Помещения» означает нежилые помещения, описание которых приведено в п. 2.1 Договора, которые Арендатор передает Субарендатору во временное пользование согласно условиям Договора.

«Постоянная Арендная Плата» означает составную часть Арендной Платы, указанную в п. 4.4 Договора.

«Правила Пользования Зданием» означает правила пользования Зданием и прилегающей территорией.

«Правила Проведения Работ Субарендатора» означает правила проведения Работ Субарендатора в Здании (включая порядок согласования Субарендатором с Арендатором Работ Субарендатора и требования к порядку проведения Работ Субарендатора), обязательные для Субарендатора, иных арендаторов Здания, их

работников, агентов, посетителей, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, в том числе третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия арендаторов. Правила Проведения Работ Субарендатора приведены в **Приложении № 4 к Договору**.

«Приложение» означает любое приложение к Договору.

«Проектная Документация» означает оформленную в соответствии с действующим законодательством РФ проектную и/или рабочую документацию, определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения Работ Субарендатора, включая, помимо и/или диспозитивные архитектурные и инженерные планы и спецификации в отношении Работ Субарендатора (в том числе, архитектурные, машиностроительные и электрические рабочие чертежи для Работ Субарендатора) и иную необходимую документацию.

«Работы Субарендатора» означает любые работы Субарендатора, направленные, в частности, на улучшение, дополнение, перепланировку, переоборудование, иные улучшения Помещений, а также текущий ремонт Помещений согласно п.м. (v), (vi) п. 5.4.2.1 Договора. Результаты Работ Субарендатора могут представлять собой как отдельные улучшения, так и Неотделимые Улучшения.

«Рабочий День» означает любой день, кроме выходных и/или праздничных нерабочих дней, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

«Разрешенное Использование» означает использование Помещений для осуществления деятельности по предоставлению услуг в области общественного питания и розничной торговли алкогольной продукцией.

«Расходы Субарендатора» означает фактические расходы Субарендатора, связанные с использованием помещений.

«Регистрирующий Орган» означает территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (исключая его соответствующие территориальные подразделения) или любой другой компетентный государственный орган, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации регистрировать права на недвижимое имущество и сделки с ним.

«Рестро» означает Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

«Рубль» означает официальную денежную единицу (валюту) Российской Федерации.

«РФ» означает Российская Федерация.

«Собственник» означает Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875» (ОГРН: 1027704010003) или иное лицо, являющееся собственником Здания в соответствующий период времени.

«Срок Аренды» означает период времени, на который Арендатор предоставляет Субарендатору Помещения во временное пользование на основании Договора; продолжительность такого периода определяется в соответствии с п. 11.2 Договора.

«Ставка Перенесенной Арендной Платы 2» означает ставку Перенесенной Арендной Платы 2 за 1 (Один) кв.м Арендной Платежной в год, определяемую согласно п. 4.5.3 Договора.

«Ставка Постоянной Арендной Платы» означает ставку Постоянной Платы за 1 (Один) кв.м Арендной Платежной в год, определяемую согласно п. 4.4.1 Договора.

«Уполномоченные Органы» означает органы законодательной, исполнительной или

судебной власти (федерального, регионального либо муниципального уровня), а также организации, учреждения и предприятия, которые уполномочены осуществлять какие-либо властные функции или принимать решения, обязательные для пограничного круга лиц. В целях Договора термин «Уполномоченные Органы» также включает составников Коммунальных Услуг, осуществляющих техническую инвентаризацию, организации, осуществляющие административную деятельность, и кадровых инженеров.

«Часы Работы Субарендатора» означает круглосуточно с понедельника по воскресенье (оба дня включительно), когда Субарендатор обязуется предоставлять Помещения для целей Разрешенного Исполнения.

«Эксплуатационные Услуги» означает услуги, связанные с управлением, эксплуатацией и техническим обслуживанием Здания и прилегающей территории, включая обеспечение надлежащего санитарного состояния, безопасности, общественного порядка и противопожарной безопасности. Общий перечень Эксплуатационных Услуг приведен в **Приложении № 5** к Договору.

1.2. Правила толкования

В Договоре, если из контекста не следует иное:

- 1.2.1. определенная слов и словосочетаний в единственном числе также распространяются на слова и словосочетания во множественном числе, и наоборот;
- 1.2.2. под лицами понимаются как физические, так и юридические лица;
- 1.2.3. при ссылке на номера статей, пунктов, подпунктов и Приложений имеются в виду статьи, пункты и подпункты Договора, а также Приложения к Договору;
- 1.2.4. обязанность любой Стороны воздерживаться от каких-либо действий или бездействия также включает обязанность обеспечить, чтобы должностные лица, представители и работники такой Стороны воздерживались от таких действий или бездействия;
- 1.2.5. слово «днем» в Договоре означает календарный день;
- 1.2.6. заголовки статей, пунктов и Приложений используются исключительно для удобства и не влияют на толкование содержания таких статей, пунктов и Приложений;
- 1.2.7. при наличии разночтений между указанным в Договоре какими-либо сроками, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей одновременно в цифрах и прописью предпочтение отдается указанию таких сроков, дат, сумм, площадей, размеров, объемов или иных показателей в цифрах;
- 1.2.8. ссылки на Субарендатора и Арендатора подразумевают также уполномоченных лиц этих Сторон;
- 1.2.9. если в соответствии с Договором требуется получение одобрения, разрешения или согласия Арендатора, то указанные одобрения, разрешения или согласия считаются действительными только в том случае, если они предоставлены в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Арендатор обязуется передать Субарендатору, а Субарендатор обязуется принять во временное пользование за плату Помещения в соответствии с условиями Договора. Помещения передаются Субарендатору для целей Разрешенного Исполнения.

- 2.2. Помещения представляют собой нежилые помещения, расположенные на 1 (Первом) этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, дом 11, стр 44, общей площадью 388,40 (Триста восемьдесят восемь целых и 40/100) кв.м., помещенные ИЛ, комнаты №№1-27.

Границы Помещений обозначены красным цветом на копии поэтажного плана, приведенного в **Приложении № 1** к Договору.

- 2.3. Стороны соглашаются, что площадь Помещений в соответствии с документами технической инвентаризации будет использоваться исключительно для целей идентификации объекта Договора.
- 2.4. Здание, в котором расположены Помещения, принадлежит на праве собственности Закрытому акционерному обществу «Красная Роза 1875», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серия 77АД № 294025 от 13 марта 2007 г. (регистрационный номер № 77-77-12/003/2007-874, 13 марта 2007 г. внесены изменения по заявлению № 77-77-12/003/2007-876). Арендатор является арендатором Помещений на основании Основного договора Аренды, а настоящий Договор является договором Субаренды относительно основного договора.

Арендатором на Основном договоре субаренды является Закрытое акционерное общество «Красная Роза 1875».

Досрочное прекращение действия Основного Договора Арендс включает прекращение действия настоящего Договора. В случае досрочного прекращения действия Основного Договора Арендс Субарендатор не имеет права на заключение с Собственником договора аренды на имущество, находящееся в его пользовании в соответствии с настоящим Договором, в пределах оставшегося срока субаренды (п. 1 ст. 618 ГК РФ).

- 2.5. Арендатор и субарендатор вправе продлить срок действия настоящего Договора только при наличии предварительного письменного согласия Собственника.

3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ВОЗВРАТА ПОМЕЩЕНИЙ

- 3.1. Арендатель обязуется передать, а Арендатор обязуется принять во временное пользование Помещения не позднее «12» апреля 2016 г. и подтверждение чего Стороны подпишут Акт Приема-Передачи. Помещения передаются Арендатору в их фактическом состоянии, существующем на дату подписания Акта Приема-Передачи.
- 3.2. Подписанный Сторонами Акт Приема-Передачи подтверждает надлежащее исполнение Арендатором обязанности по передаче Помещений Субарендатору.
- 3.3. Возврат Помещений Субарендатором Арендатору осуществляется не позднее 00.15 часов дня, следующего за последним днем Срока Аренды. В случае досрочного прекращения действия Договора по любым причинам Субарендатор обязуется возратить Помещения в дату прекращения действия Договора или в дату, указанную в уведомлении Арендатора об отказе от исполнения Договора.
- 3.4. Помещения считаются переданными Субарендатором и принятыми Арендатором с момента подписания Сторонами Акта Возврата.
- 3.5. Арендатор обязан передать Помещения Арендатору в состоянии, указанном в Акте Приема-Передачи и с учетом нормального износа согласно п. 3.6 Договора, а также освобождать от любого имущества Субарендатора (включая, но, не ограничиваясь, аппаратура, мебель, оборудование, товары, личное имущество работников Субарендатора). Субарендатор обязуется передать Арендатору все ключи от Помещений. Субарендатор обязуется удалить из Помещений свое имущество без нанесения ущерба Помещению и/или Зданию, а в случае нанесения такого Сторона руководствуются положениями пп. 3.8 – 3.9 Договора.

3.6. Критериями нормального износа Помещений являются, включая, но не ограничиваясь, следующее состояние Помещений:

- 3.6.1. стены, пол, освещение, потолок, дверные и оконные проемы, подоконники, межкомнатные двери Помещений не имеют повреждений в том числе устранены межкомнатные двери Помещений, которые использовались для размещения креплений, все отверстия в стенах, которые использовались для размещения покрытия не битой, саморезов, в том числе из слесей; оконные или иные наполняющие плиты, если имеют повреждения в виде трещин и сколов; межкомнатные двери имеют, не имеют повреждений в виде сколов и трещин; межкомнатные двери установлены и находятся в рабочем состоянии;
- 3.6.2. остекление Помещений не имеет повреждений и элементы открывания и закрывания окон не имеют повреждений и находятся в рабочем состоянии;
- 3.6.3. инженерное оборудование (системы вентиляции, кондиционирования, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, противопожарной безопасности и обеспечения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования), за системой которого отвечает Субарендатор в соответствии с Актом Разграничения Эксплуатационной Ответственности, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии, с учетом естественного износа;
- 3.6.4. электротехническое оборудование, включая электромонтажные, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, расположенное в Помещениях, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
- 3.6.5. санитарно-техническое оборудование, установленное в Помещениях, не имеет повреждений и находится в рабочем состоянии;
- 3.6.6. демонтировав все фирменные наклейки, включая наклейки, логотипы и т.п. Субарендатора, которая была установлена в Помещениях, а также при входе в Помещения, а также устранены последствия ее демонтажа;
- 3.7. Субарендатор обязуется переплатить Арендатору все произведенные Субарендатором в соответствии или без согласия Арендатора Неотделимые Улучшения Помещений без какой-либо компенсации Субарендатору их стоимости;
- 3.8. В дату возврата Помещений Арендатору представители Субарендатора и Арендатора осматривают Помещения и отражают их состояние в Акте Возврата;
- 3.9. Субарендатор обязан устранить все недостатки Помещений за свой счет либо возместить Арендатору стоимость работ по их устранению. В случае не устранения, возмещения или несовершенного устранения указанных недостатков Субарендатором, Арендатор вправе устранить их своими силами и удержать стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования), из суммы Обеспечительного Платежа. Если стоимость произведенных работ (включая стоимость материалов и оборудования) превышает сумму Обеспечительного Платежа, то Субарендатор производит оплату суммы превышения в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней. Субарендатор производит оплату суммы превышения соответствующего уведомления и с даты получения Субарендатором от Арендатора соответствующего уведомления и расчета. Арендатор вправе не подписывать Акт Возврата до тех пор, пока недостатки, указанные в настоящем пункте, не будут устранены Субарендатором или Субарендатор не возместит в полном объеме стоимость произведенных работ, указанных в настоящем пункте;
- 3.10. До даты подписания Сторонами Акта Возврата Субарендатор обязан осуществлять уплату Арендной Платы в размере и в порядке, предусмотренном в статье 4 Договора;
- 3.11. В случае фактического освобождения Помещений Субарендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, Арендатор имеет право отказаться от приема Помещений и подписания Акта Возврата до даты надлежащего прекращения срока

действия Договора. Во избежание сомнений, фактическое освобождение Помещений Субарендатором до даты, предусмотренной в п. 3.3 Договора, не влечет прекращения действия Договора, и Субарендатор обязан исполнять свои обязательства по Договору, в том числе по уплате Арендной Платы, до даты подписания Акта Возврата.

- 3.12. В случае уклонения Субарендатора от возврата Помещений и/или подписания Акта Возврата согласно условиям Договора, Арендатор вправе прекратить доступ работников и представителей Субарендатора в Здание, на принадлежащую к нему территорию и в Помещения и освободить Помещения от имущества Субарендатора. В таком случае Обеспечительный Платеж не подлежит возврату Субарендатору и удерживается Арендатором в качестве штрафа. Любая задержка возврата Помещений Субарендатором не будет считаться выражением согласия Арендатором на продление исполнения Помещений Субарендатором, и, соответственно, продлением срока действия Договора/исполнения Договора на неопределенный срок. В случае неявки уполномоченного лица Субарендатора для подписания Акта Возврата (или несоответствующего отказу Арендатора от подписания Акта Возврата) Арендатор вправе подписать Акт Возврата в одностороннем порядке, что приравнивается в данном случае к подписанию Акта Возврата обеими Сторонами;
- 3.13. Если Субарендатор не освободил Помещения от своего имущества в соответствии с п. 3.3 Договора, то Арендатор вправе перенести все оставшееся в Помещениях и/или Здании имущество Субарендатора на хранение в соответствии с правилами главы 50 Гражданского Кодекса РФ, или распорядиться таким имуществом по своему усмотрению (в том числе, утилизировать). Все расходы, понесенные Арендатором в связи с вывозом и передачей имущества Субарендатора на хранение, подлежат полной оплате Субарендатором и могут быть удержаны Арендатором из суммы Обеспечительного Платежа. При этом Арендатор, в любом случае, не отвечает за сохранность и исправность имущества Субарендатора, оставленного в Помещениях и/или Здании.

4. АРЕНДНАЯ ПЛАТА, ИНЫЕ ПЛАТЕЖИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ ПО ДОГОВОРУ

- 4.1. За пользование Помещениями Субарендатор обязуется уплачивать Арендатору Арендную Плату, включенную в себя Постоянную Арендную Плату и Переменную Арендную Плату;
- 4.2. Начисление Арендной Платы начинается с Даты Начала и прекращается в дату возврата Помещений Арендатору, что подтверждается подписанным Сторонами Актом Возврата;
- 4.3. Стороны соглашаются, что для целей определения размера Арендной Платы, Обеспечительного Платежа, а также пеней и штрафов согласно условиям Договора будет приниматься Арендная Площадь Помещений, составляющая 427,74 (Четыреста двадцать семь целых и 74/100) кв.м.
Изменение площади Помещений в сторону уменьшения по данным технической инвентаризации, а также по результатам оценки Помещений и/или любых перепланировок, не подлежит на размер Арендной Платы и не подлежит за собой пересмотр согласованного размера Арендной Платы и размера Арендной Платы.
- 4.4. **Постоянная Арендная Плата**
 - 4.4.1. Постоянная Арендная Плата представляет собой плату за пользование Субарендатором Помещениями и рассчитывается в соответствии с условиями Дополнительного соглашения № 1 к настоящему Договору.
- 4.5. **Переменная Арендная Плата**
 - 4.5.1. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы I и

Переменной Арендной Платы 2.

- 4.5.2. Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (стандарт) и включает:
- 4.5.2.1. Плату за электроэнергию, потребляемую Субарендатором в Помещении, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении;
- 4.5.2.2. Плату за установленную мощность электроустановки, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
- 4.5.2.3. Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребляемые Субарендатором в Помещениях, включая финансирование принадлежащего Арендатору (или Собственнику) оборудования, обслуживающего Помещение, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении.
- Показания прибора учета снимаются ежемесячно в первый день месяца, следующего за оплачиваемым, с составлением удостоверяющим представителем Сторон акта снятия показаний с указанием показов и показаний приборов учета ресурсов.
- Размер Переменной Арендной Платы 1 за Коммунальные Услуги, учет потребления которых в Помещениях не ведется, или объем потребления которых невозможно определить на основании показаний приборов учета, установленных в Помещении, в случае некачественной работы приборов учета для составления акта снятия показаний, а также в случае неисправности приборов учета Коммунальных Услуг определяется исходя из общей стоимости соответствующих Коммунальных Услуг, потребленных в Здании, пропорционально Доле Субарендатора.
- В случае неисправности приборов учета Субарендатор обязан незамедлительно сообщить об этом Арендатору и в кратчайший возможный срок отремонтировать их. Если Субарендатор не отремонтирует приборы учета в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней после обнаружения указанных недостатков Арендатором, Арендатор имеет право вынудить необходимый ремонт своими силами. В этом случае Субарендатор компенсирует Арендатору фактические документально подтвержденные расходы, понесенные Арендатором в связи с ремонтом приборов учета, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты получения от Арендатора соответствующего счета и сопроводительных документов, подтверждающих сумму понесенных расходов.
- 4.5.3. Переменная Арендная Плата 2 представляет собой плату за обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг и рассчитывается в соответствии с условиями Дополнительного соглашения № 1 к настоящему Договору. В случае изменения порядка начисления платы на имущество в отношении Здания и/или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендатор вправе увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 в соответствии с Дополнительным соглашением № 1 к настоящему

Договору.

- 4.6. Оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды производится Субарендатором на основании выставленного Арендатором счета не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приемки-Передачи. Для получения счета Субарендатор обязан прибыть к Арендатору не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приемки-Передачи. В случае если Субарендатор не получил от Арендатора счет на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 за первый месяц Срока Аренды по причинам, зависящим от Арендатора, то Субарендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1, 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендатора не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты подписания Акта Приемки-Передачи.
- Начиная со второго месяца Срока Аренды оплата Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 осуществляется на основании выставленного Арендатором счета не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, авансом за оплачиваемый месяц. Для получения счета Субарендатор обязан прибыть к Арендатору в период с 20 (Двадцатого) по 24 (Двадцать четвертое) число месяца, предшествующего оплачиваемому. В случае если 25 (Двадцать пятое) число месяца, предшествующего оплачиваемому, выпадает на рабочий день, Постоянная Арендная Плата, Переменная Арендная Плата 2 подлежат оплате не позднее первого рабочего дня, следующего за 25 (Двадцать пятым) числом указанного месяца. В случае если Субарендатор не получил от Арендатора счет на оплату Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 по причинам, зависящим от Арендатора, то Субарендатор обязан уплатить Постоянную Арендную Плату, Переменную Арендную Плату 2 в размере, указанном в пп. 4.4.1 и 4.5.3 Договора, на расчетный счет Арендатора не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего оплачиваемому, авансом за оплачиваемый месяц.
- 4.7. Оплата Переменной Арендной Платы 1 осуществляется Субарендатором ежемесячно на основании счетов, выставленных Арендатором за предыдущий месяц. Субарендатор обязуется уплативать Переменную Арендную Плату 1 в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предоставления Арендатором соответствующего счета.
- 4.8. Стоимость иных услуг (помимо Коммунальных Услуг и Эксплуатационных Услуг), включая телекоммуникационные и сопутствующие услуги, оплачивается Субарендатором напрямую поставщикам соответствующих услуг на основании договоров, заключенных Субарендатором с таковыми поставщиками, при наличии технической возможности на исключение указанных договоров. В случае если предоставление соответствующих услуг обеспечивается с согласия Субарендатора Арендатором, то оплата указанных услуг производится Субарендатором Арендатору на основании счетов и подтверждающих расходы документов.
- 4.9. Арендатор вправе выставить Субарендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Помещений, принадлежащих им по соглашению Сторон в связи с деятельностью Субарендатора. Указанные счета подлежат оплате Субарендатором в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты выставления счетов.
- 4.10. В случае просрочки уплаты Субарендатором Постоянной Арендной Платы и/или Переменной Арендной Платы 1 и/или Переменной Арендной Платы 2 и/или уплаты и/или исполнения Обязательного Платежа на срок свыше 10 (Десяти) Рабочих Дней, Арендатор вправе по своему усмотрению, при условии уведомления Субарендатора, прекратить предоставление всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекратить доступ сотрудников и/или посетителей Субарендатора в Помещение до даты погашения Субарендатором образовавшейся

задолженности по таким платежам. Во избежание сомнений, приостановление предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или прекращение доступа в Помещение не является нарушением Договора, а является мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендатора обеспечивать мерой оперативного воздействия. Обязательство Арендатора обеспечивать предоставление Субарендатору Эксплуатационных Услуг, Коммунальных Услуг, а также доступа в Помещение в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса Российской Федерации обстоит в исполнении Субарендатором обязательств по уплате Арендной Платы, Обеспечительного Платежа и иных платежей, предусмотренных Договором, и не возлагает исполнению до тех пор, пока указанные обязательства Субарендатора не будут исполнены Субарендатором надлежащим образом и в полном объеме. Арендатор не несет ответственности за убытки, причиненные Субарендатору и/или его сотрудникам и/или посетителям, и/или контрагентам в результате прекращения предоставления Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг или доступа сотрудников и/или посетителей Субарендатора в Помещение, а Субарендатор не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы в период прекращения предоставления Арендатором всех или части Эксплуатационных Услуг и/или Коммунальных Услуг и/или доступа в Помещение по основанию, установленному настоящим пунктом Договора.

4.11. Обеспечительный Платеж

4.11.1. В целях обеспечения исполнения своих обязательств по Договору и в зависимости от уплаты Арендной Платы и иных платежей по Договору Субарендатор обязан выплатить Арендатору Обеспечительный Платеж, размер которого устанавливается в Дополнительном соглашении № 1 к настоящему Договору.

4.11.2. Обеспечительный Платеж является способом обеспечения обязательств, предусмотренным статьей 381.1 Гражданского Кодекса РФ. Обеспечительный Платеж находится у Арендатора в течение всего Срока Аренды в качестве обеспечения исполнения обязательств Субарендатора по Договору. Проценты на сумму Обеспечительного Платежа в пользу Арендатора не начисляются (в том числе, согласно статье 317.1 Гражданского Кодекса РФ). Во избежание сомнений, проценты на сумму Обеспечительного Платежа не начисляются ни за весь период нахождения Обеспечительного Платежа у Арендатора в течение срока действия Договора, ни за период с даты прекращения действия Договора до даты фактического возврата Субарендатору Обеспечительного Платежа (его части).

4.11.3. Арендатор и Субарендатор соглашаются, что без ущерба какому-либо праву или средству правовой защиты, которые может иметь Арендатор, Арендатор вправе (но не обязан) в любое время в одностороннем порядке удерживать из полученной суммы Обеспечительного Платежа сумму задолженности Субарендатора по уплате Арендной Платы, с письменным уведомлением Субарендатора за 3 (три) рабочих дня до даты такого удержания. Сумма вустоек и другие суммы, которые должны быть уплачены Субарендатором Арендатору в соответствии с Договором, а также суммы по возмещению убытков, понесенных Арендатором в результате повреждения Помещений и/или Здания и/или имущества Арендатора (а также любых их частей) в связи с обстоятельствами, за которые отвечает Субарендатор, или понесенных Арендатором в результате каких-либо нарушений Субарендатором своих обязательств по Договору, уплачиваются в соответствии с п. 8.27. настоящего Договора с ежемесячным уведомлением Субарендатора за 3 (три) Рабочих Дня о необходимости осуществить указанные платежи. При осуществлении Арендатором удержаний задолженности по арендной плате из Обеспечительного Платежа в соответствии с настоящим пунктом Договора право собственности на денежные средства

переходит к Арендатору с даты осуществления соответствующего удержания.

4.11.4. В случае если Арендатор в любое время в течение срока действия Договора проводит удержание из Обеспечительного Платежа в соответствии с п. 4.11.3 Договора, Субарендатор обязуется в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления соответствующего письменного требования выплатить Арендатору сумму, необходимую для восстановления суммы Обеспечительного Платежа до размера, соответствующего условиям Договора на основании счета на оплату.

4.11.5. Внесение Субарендатором Обеспечительного Платежа не ограничивает право Арендатора предъявлять Субарендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по Договору, а также не предоставляет Субарендатору права не уплачивать какие-либо суммы или не исполнять иные обязательства по Договору.

4.11.6. По окончании срока действия Договора или в случае досрочного прекращения действия Договора по соглашению Сторон, по обстоятельствам, не связанным от Субарендатора, либо по инициативе Субарендатора в связи с виновным поведением Арендатора, Арендатор обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта Возврата возратить Субарендатору фактически полученную Арендатором и входящую у Арендатора на момент возврата сумму Обеспечительного Платежа, за вычетом всех сумм, подлежащих уплате Арендатору по Договору.

4.11.7. В случае досрочного прекращения действия Договора по иным основаниям, чем указано в п. 4.11.6 Договора, сумма Обеспечительного Платежа, удерживаемая Арендатором на дату прекращения действия Договора, не подлежит возврату Субарендатору и остается в собственности Арендатора.

4.11.8. Арендатор вправе удерживать Обеспечительный Платеж до момента полного исполнения Субарендатором своих обязательств по Договору.

4.12. Порядок расчетов по Договору

4.12.1 Все платежи по Договору в пользу Арендатора осуществляются банковским переводом по его банковским реквизитам, указанным в Договоре. При получении официального письменного уведомления от Арендатора об изменении его банковских реквизитов, указанных в Договоре, Субарендатор должен совершить платежи по новым реквизитам, указанным в таком уведомлении.

4.12.2. В платежных поручениях Субарендатор должен указывать назначение платежа со ссылкой на номер Договора или счета, с разбивкой сумм, если платеж производится по нескольким счетам, с выделением сумм налогов, как это предусмотрено действующим законодательством РФ. Если Субарендатор не указал назначение платежа или разбивку сумм, Арендатор имеет право по своему усмотрению распределять полученные денежные средства по исполнению обязательств Субарендатора с учетом сумм задолженности Субарендатора.

4.12.3. Обязательство Стороны по осуществлению любых платежей, причитающихся по Договору, считается исполненным в момент зачисления денежных средств на расчетный счет Стороны, являющейся получателем платежа. В случае если соответствующий платеж в силу причин, не зависящих от Стороны-плательщика, не был перечислен с корреспондентского счета банка Стороны-плательщика на расчетный счет Стороны-получателя в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя, платеж считается осуществленным в день зачисления платежа на корреспондентский счет банка Стороны-получателя.

4.12.4. Если в платежном поручении на оплату по обязательствам Субарендатора,

предназначенную третьим лицам, не будет указано, что платежи производятся за Субарендатора (его фирменное наименование), и не будет указано наименование платежа, как это указано выше, такая оплата может быть не принята Арендатором в качестве исполнения обязательств Субарендатора по Договору. В таком случае Арендатор возвратит указанную сумму за счет такого третьего лица и направит Субарендатору письменное уведомление об отказе в принятии платежа в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты его зачисления на счет Арендатора.

- 4.12.5. Каждая Сторона самостоятельно оплачивает комиссии, взимаемые исполняющим банком при осуществлении Стороной платежей, и несет ответственность за действия (бездействие) своего банка при исполнении платежей по Договору.
- 4.12.6. Для получения счета на оплату соответствующего платежа по Договору Субарендатор обязан прибыть к Арендатору по адресу: г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2. Исполнение Субарендатором счета не является основанием для уплаты какой-либо сумм по Договору. В таком случае Субарендатор должен осуществить уплату причитающейся суммы с использованием реквизитов, указанных в Договоре, или реквизитов, которые содержались в последнем счете на оплату аналогичного платежа, выставленном Арендатором.
- 4.12.7. Если иное прямо не указано в Договоре, суммы Арендной Платы (соответствующих ее частей) и иных платежей по Договору указаны без учета НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Если в соответствии с действующим законодательством РФ платежи, подлежащие оплате по Договору, подлежат обложению НДС в соответствии с действующим законодательством РФ, то сумма каждого из таких платежей (в том числе сумма Обеспечительного Платежа) соответственно увеличивается на сумму НДС в соответствии с действующим законодательством РФ и подлежит оплате Субарендатором в размере, включающем в себя сумму такого НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.12.8. В случае изменения действующего порядка налогообложения, включая, но не ограничиваясь, изменение порядка исчисления налога на добавленную стоимость, изменение размера налогового ставки, введение новых видов налогов, а также в случае изменения налоговой базы для исчисления налога, размер ставок Арендной Платы и/или размер Обеспечительного Платежа могут подвергаться пересмотру по соглашению Сторон.
- 4.12.9. В той мере, в какой это допустимо применимым законодательством, Субарендатор не вправе оспаривать, уменьшать или удерживать суммы Арендной Платы и иных платежей по действующему Договору в счет собственных претензий к Арендатору. В случае досрочной уплаты Субарендатором Арендатору любых сумм, подлежащих уплате Субарендатором в соответствии с настоящим Договором, Субарендатор не имеет права на начисление каких-либо процентов за использование Арендатором указанных средств.
- 4.12.10. Оплата платежей по Договору за неполный месяц рассчитывается пропорционально количеству дней, приходящемуся на такой месяц.
- 4.12.11. Проценты на сумму долга Арендатора за период пользования Арендатором любыми денежными средствами по любому денежному обязательству Арендатора в соответствии со статьей 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются и не подлежат уплате.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СУБАРЕНДАТОРА

- 5.1. **Подписание Акта Прием-Передачи**
Субарендатор обязуется подписать Акт Прием-Передачи в срок, предусмотренный в п. 3.1. Договора.
- 5.2. **Обязательства по оплате**
Субарендатор обязуется своевременно, должным образом и в полном объеме уплатить Обеспечительный Платеж и возмещать его в соответствии с условиями Договора, а также своевременно, должным образом и в полном объеме уплачивать Арендную Плату и иные платежи в соответствии с условиями Договора.
Субарендатор ни при каких обстоятельствах не вправе требовать уменьшения размера Арендной Платы или иных сумм, подлежащих оплате Субарендатором по Договору, за исключением случаев, когда это прямо предусмотрено вышерассмотренными нормами применимого законодательства или Договором.
- 5.3. **Несоблюдение Задания и Помещений**
5.3.1. В течение Срока Аренды Субарендатор вправе осуществлять деятельность в целях Разрешенного Использования для осуществления деятельности, не запрещенной действующим законодательством РФ и при условии соблюдения положений Договора.
5.3.2. Субарендатор обязуется соблюдать Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Субарендатора в течение всего Срока Аренды. Субарендатор подтверждает, что на дату подписания Договора Арендатор вручил Субарендатору один экземпляр Правил Пользования Зданием и один экземпляр Правил Проведения Работ Субарендатора в редакции, действующей на дату подписания Договора, и Субарендатор ознакомился с ними. Невыполнение и/или ненадлежащее исполнение Субарендатором Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Субарендатора является неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Субарендатором условий настоящего Договора. Правила Пользования Зданием и/или Правила Проведения Работ Субарендатора могут быть изменены Арендатором путем уведомления об этом Субарендатора в письменном виде.
В случае нахождения в Здании/Помещениях работников, агентов, посетителей Субарендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Субарендатора, Субарендатор несет ответственность за соблюдение ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных настоящей статьей Договора. Препятствия Пользованию Зданием и Препятствия Проведению Работ Субарендатора.
5.3.3. Субарендатор обязуется не использовать Помещения:
5.3.3.1. в целях, не соответствующих назначению Помещений и/или условиям Договора;
5.3.3.2. в целях осуществления незаконной деятельности, а также деятельности, в ходе которой нарушается общественный порядок, применяются неудобства прочим арендаторам и иным пользователям помещений в Здании;
5.3.3.3. способом, который представляет потенциальную опасность или может причинить ущерб Арендатору или третьим лицам;

5.3.3.4.	способом, при котором уровень шума в Помещениях значительно увеличивается и превышает установленные законодательством лимиты и нормативы допустимого уровня шума;	5.3.7.	Субарендатор обязуется содержать Помещения в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии и нести ответственность за надлежащее техническое, санитарное и противопожарное состояние Помещений, в частности, перед контролирующими органами. Субарендатор несет ответственность за соблюдение в Помещениях указанных норм работниками и посетителями Субарендатора.
5.3.3.5.	способом, который может повредить безопасности Здания, включая пожарную безопасность;	5.3.8.	Субарендатор обязуется своими силами и за свой счет осуществлять уборку Помещений на регулярной основе, а также своими силами и за свой счет осуществлять вывоз пищевого, строительного и иного мусора Субарендатора.
5.3.3.6.	способом, который может привести к нарушению работы вентиляционной системы, системы кондиционирования воздуха, или других инженерных систем Здания;	5.3.9.	Субарендатор обязуется при осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и охраны труда при работе с электрооборудованием, в том числе с любыми установками, приборами и оборудованием, классифицируемые источниками повышенной опасности, и обеспечить наличие у своих работников и/или привлеченных лиц соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью людей. Арендатор не несет ответственности за нарушение Субарендатором установленных правил техники безопасности при осуществлении Субарендатором своей деятельности и за причинение в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц, ответственность за которые в полном объеме возлагается на Субарендатора.
5.3.3.7.	способом, который влечет перегрузку лифтов или потолков Здания, или несущих конструкций Здания, или каких-либо приборов, оборудования или электрических сетей, обслуживающих Здание (если устанавливаемые лимиты соответствующей нагрузки);	5.3.10.	Субарендатор обязуется получить все лицензии, разрешения, согласия и сертификаты Уполномоченных Органов и третьих лиц, необходимые и соответствующие с действующим законодательством для использования Помещений в соответствии с Разрешенным Использованием, и обеспечить подписание таких документов в срок на протяжении всего Срока Аренды. По требованию Арендатора, Субарендатор обязан в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты запроса предоставить Арендатору нотариально удостоверенные копии всех таких документов, запрошенных Арендатором.
5.3.3.8.	способом, который влечет перегрузку электрических и иных сетей и/или устанавливать приборы и оборудование, эксплуатация которых может привести к прекращению установленной в Договоре мощности.	5.3.11.	Субарендатор обязуется по складировать мусор, в том числе бытовые отходы и макулатуру, за пределами Помещений и на территории, прилегающей к Зданию. Складирование мусора осуществляется Субарендатором в специально предназначенных для этого местах и в порядке, указанных Арендатором.
5.3.4.	При условии соблюдения Субарендатором правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных существующей оговоркой Договора, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора, а также надлежащего исполнения иных обязательств по Договору, Субарендатор, его сотрудники и посетители имеют право доступа в Помещения на протяжении всего Срока Аренды 24 (Двадцать четыре) часа в сутки, 7 (Семь) дней в неделю.	5.3.12.	Субарендатор соглашается, что курение в Здании и на прилегающей к Зданию территории возможно только в специально отведенных для этого местах, и обязуется обеспечить соблюдение посетителями Субарендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Субарендатора, порядка курения в Здании и на прилегающей к Зданию территории, а также поддержания порядка в местах, отведенных для курения.
5.3.5.	Допустимый лимит мощности потребляемой в Помещениях электроэнергии – 75 (Семьдесят пять) кВт.	5.3.13.	Субарендатор и посетители Субарендатора имеют право в течение всего Срока Аренды по Договору использовать наряду и совместно с Арендатором, другими арендаторами и пользователями помещений в Здании Мест Общего Пользования, соблюдая при этом правила эксплуатации, установленные Договором. Запрещается переоборудование или изменение Субарендатором Мест Общего Пользования. Арендатор имеет право в любой момент устранить за счет Субарендатора любые изменения Мест Общего Пользования, совершенные Субарендатором без
5.3.6.	Субарендатор не имеет права вносить в Здание и/или в Помещения и/или хранить (независимо от срока хранения) в Здании и/или в Помещениях предметы и вещества, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нарушить нормальные условия труда и проживания в Здании, в том числе: вносить и хранить взрывчатые, горючие и пожароопасные, радиоактивные, летучие, легко воспламеняющиеся вещества, парфюмерные и косметические средства, боеприпасы и оружие, включая их части, пользоваться звуко- и радиопередающими и вибрационными устройствами с параметрами, превышающими допустимые. Субарендатор также обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих работников, агентов, посетителей Субарендатора, третьих лиц, привлеченных для выполнения работ, а также иных третьих лиц, которые получили доступ в Здание/Помещения с согласия Субарендатора.		

- получения предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.3.14. Субарендатор обязуется не производить Работы Субарендатора и/или каких-либо улучшений Помещений, включая Неотделимые Улучшения, без предварительного письменного согласия Арендатора. В случае необходимости получения согласований на проведение улучшений Помещений в уполномоченных государственных органах в соответствии с действующим в г. Москве порядком, получение таких согласований осуществляется Субарендатором самостоятельно и за свой счет после получения письменного согласия Арендатора и доверенности на осуществление таких действий. Субарендатор обязуется предоставить Арендатору оригиналы всех полученных в процессе согласования документов в течение 2 (Двух) Рабочих Дней с даты их получения или иного срока, согласованного Сторонами.
- 5.3.15. Субарендатор обязуется не вносить каких-либо изменений в Помещение и/или Здание (в том числе Неотделимые Улучшения), которые могут затронуть конструктивно и/или внешний вид Здания, а также не устанавливать дополнительных и/или новых инженерных систем в Здании и/или Помещениях, не вносить изменений в существующие инженерные системы Здания и/или Помещений, схемы электроснабжения, системы водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования и другие системы и оборудование, которые согласно Акту Разрешения Ответственности относятся к ответственности Субарендатора, без предварительного письменного согласия Арендатора. В случае определения Субарендатором необходимости внесения каких-либо изменений в существующие конструкции и инженерные системы Помещений Субарендатор на этапе подготовки технического задания согласовывает с Арендатором все необходимые изменения, обеспечивает разработку рабочего проекта силами специализированной организации и представляет данный проект на утверждение Арендатору.
- 5.3.16. В случае внесения изменений в систему, указанную в п. 5.3.15 Договора, Субарендатор обязуется проводить такие изменения только силами подрядчика, предварительно письменно одобренного Арендатором, а в случае установки нового оборудования, предварительно согласовать с Арендатором или уполномоченным им лицом перечень такого устанавливаемого оборудования.
- 5.3.17. В случае возникновения любых аварийных и/или чрезвычайных ситуаций Субарендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный и немедленный доступ в Помещение работников аварийно-технических служб, представителей Арендатора (или Собственника), работников службы безопасности Арендатора (или Собственника).
- 5.3.18. Субарендатор обязуется обеспечивать беспрепятственный доступ в Помещение представителей Арендатора (или Собственника) на условиях, определенных Договором.
- 5.3.19. В процессе использования Помещений для целей Разрешенного Использования Субарендатор обязуется:
- 5.3.19.1. Осуществлять все разгрузочно-погрузочные работы исключительно в зонах, указанных Арендатором;
- 5.3.19.2. Предпринимать все действия по недопущению проникновения запяхов из Помещений в граничащие с ними помещения и/или
- Места Общего Пользования (включая установку необходимого вспомогательного оборудования);
- 5.3.19.3. Обеспечивать регулярный и своевременный сбор и вывоз из Помещений и с прилегающей к Зданию территории жидких отходов в соответствии с применимыми требованиями;
- 5.3.19.4. Постоянно и без перерыва использовать Помещение для целей Разрешенного Использования в Часы Работы Субарендатора, при этом часы работы заведения общественного питания и/или предприятия розничной торговли устанавливаются Субарендатором самостоятельно;
- 5.3.19.5. Обеспечивать соответствие качества продукции, изготавливаемой Субарендатором и/или реализуемой Субарендатором в Помещении, требованиям государственных стандартов, установленных на территории РФ;
- 5.3.19.6. Часы Работы Субарендатора обеспечивать достаточное количество сотрудников по избежанию скопления посетителей и очередей. Внешний вид сотрудников Субарендатора должен соответствовать уровню бизнес-центра класса «А»;
- 5.3.19.7. Прилагать максимальные усилия для организации общественного питания в соответствии с применимыми стандартами качества, а также соблюдать общепринятые нормы делового оборота и деловой этики.
- 5.4. **Эксплуатация, обслуживание и ремонт**
- 5.4.1. Субарендатор обязуется своими силами и за свой счет осуществлять эксплуатацию, необходимый текущий ремонт и содержание Помещений, инженерных систем, расположенных в Помещениях, а также обслуживающих Помещение инженерных коммуникаций согласно Акту Разрешения Эксплуатационной Ответственности, приведенному в **Приложении № 7** к Договору.
- 5.4.2. В целях поддержания Помещений в надлежащем состоянии Субарендатор обязан:
- 5.4.2.1. Своими силами и за свой счет осуществлять текущий ремонт Помещений, т.е. ремонт, который состоит в систематическом и своевременном выполнении работ по поддержанию Помещений в состоянии, указанном в п. 5.3.7 Договора, их предохранению от преждевременного износа и устранению возникающих в Помещениях повреждений и неисправностей, в том числе, но не ограничиваясь:
- (i) устранение всех повреждений, имеющихся на поверхностях стен, потолка, пола, дверных и оконных проемов, подоконников, дверей и окон (включая панели подвесного потолка, замки, запоры и петли, дверные ручки и ручкодержатели дверей) Помещений, а также санитарно-технического оборудования;
 - (ii) ремонт расположенных в Помещениях или за пределами любого из перечисленных в подпунктах (i), (iii), (iv) элементов и иных элементов интерьера и отделки, если неисправности на них повреждения не могут быть устранены другим способом;

- (iii) устранение всех повреждений электротехнического оборудования, включая электрораспределители, розетки, источники питания, источники освещения и иное электрооборудование, находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Субарендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;
- (iv) устранение всех повреждений системы отопления, водоснабжения, водосливов, водоотведения, канализации, противопожарной сигнализации и оповещения, системы контроля доступа, системы отопления и кондиционирования в Помещениях, находящегося в зоне эксплуатационной ответственности Субарендатора согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности;
- (v) окраску внутренних поверхностей стен, ограничивающих Помещение, и перегородок, имеющихся в нем, покраску потолков;
- (vi) устранение всех повреждений, имеющихся на поверхностях потолка, дверных и оконных проемов, дверей и окон Помещений, санитарно-технического оборудования, расположенного в Помещениях, а также фирменной символики и иных отличительных знаков Субарендатора;
- (vii) устранение всех недостатков закрытых пола в Помещениях;
- (viii) замену неисправных стандартных осветительных приборов, расположенных в Помещениях, замену ламп.
- Субарендатор обязуется не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней письменно уведомлять Арендатора о проведении текущего ремонта Помещений согласно п.п. (v), (vii) настоящего пункта Договора и получить предварительное письменное согласие Арендатора на все работы, выполняемые Субарендатором в рамках текущего ремонта Помещений, время и порядок проведения таких работ. Субарендатор обязуется осуществлять текущий ремонт Помещений в соответствии с правилами, установленными Правилами Пользователя Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора. Арендатор вправе в любое время осуществлять контроль за выполнением Субарендатором текущего ремонта в Помещениях. Субарендатор обязуется произвести текущий ремонт Помещений перед возвратом Помещений Арендатору согласно статье 3 Договора.
- 5.4.3. В течение 2 (Двух) Рабочих Дней с момента заключения Договора, письменно сообщить Арендатору Ф.И.О. и реквизиты ответственного лица, которое будет осуществлять контакты с Арендатором по всем вопросам эксплуатации Помещений.
- 5.5. Санитарные нормы. Пожарная безопасность
- 5.5.1. Субарендатор обязуется содержать Помещение в технически исправном состоянии, соответствующем санитарным и противопожарным нормам (в том числе, оснастить Помещение за свой счет первичными средствами пожаротушения), устранять выявленные нарушения указанных норм таким

образом, чтобы привести Помещение в такое состояние, в котором они бы соответствовали указанным нормам.

- 5.5.2. Субарендатор обязуется назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещений, и предоставить Арендатору копию соответствующего распорядительного документа не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты подписания Договора. В случае изменения перечня таких лиц Субарендатор должен письменно уведомить об этом Арендатора не позднее дня, следующего за днем их назначения.
- 5.5.3. Субарендатор несет ответственность за соблюдение норм пожарной и электробезопасности в Здании работниками, посетителями Субарендатора, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора.
- 5.6. Страхование
- В течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты подписания Договора Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование своей гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц, а также в срок не позднее 02.05.2016 г. Арендатор обязуется за свой счет застраховать и поддерживать действительным в течение всего Срока Аренды страхование имущества Арендатора. Все расходы по страхованию, в рамках Договора, принимает на себя ООО «Реальные инвестиции (ОГРН 1057747030000) с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Землегорская, д. 13, действующее в качестве доверительного управляющего ЗПИФ «Краснопресненский».
- 5.7. Информационные и иные вывески Субарендатора
- 5.7.1. Арендатор предоставляет Субарендатору право размещения информационных вывесок на фасаде Здания, при условии письменного согласования с Арендатором места расположения, содержания, внешнего вида, размера и типа информационных вывесок. При этом Субарендатор обязуется размещать информационные вывески в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и нормативных правовых актов РФ. Стоимость услуг по предоставлению Субарендатору права размещения информационных вывесок на фасаде Здания входит в стоимость Постоянной Арендной Платы по Договору.
- 5.7.2. Субарендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить всю разрешительную документацию соответствующих Уполномоченных Органов на размещение информационных вывесок и предоставить Арендатору копии исследований и разрешений в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с момента их получения, если такие соглашения и разрешения необходимы в соответствии с законодательством РФ.
- 5.7.3. В случае установки информационных вывесок, размещение которых и/или содержание, внешний вид, размер и тип не согласованы с Арендатором и/или Уполномоченными Органами (в случае такой необходимости) или в случае несоответствия размещенных информационных вывесок требованиям действующего законодательства РФ и/или нормативных правовых актов РФ, а также в случае принятия Уполномоченными Органами решения о прекращении размещения информационных вывесок, Субарендатор обязан демонтировать данные информационные вывески за свой счет в течение 3 (Трех) дней с даты соответствующего требования

	Арендатора или в течение срока, указанного в соответствующем предписании Уполномоченного Органа. В случае неисполнения вышеуказанного обязательства Субарендатора по демонтажу информационных вывесок, Арендатор имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Субарендатору, но с обязанностью Субарендатора компенсировать Арендатору все понесенные при этом расходы.	
5.7.4.	Не позднее срока, указанного в п. 3.3 Договора, Субарендатор обязан за свой счет демонтировать все свои информационные и иные вывески, вывезти их из Здания/Помещений, а также устранить весь ущерб, который был нанесен Зданию/Помещением установкой и/или удалением указанных вывесок. В случае неисполнения Субарендатором вышеуказанного обязательства по демонтажу информационных и иных вывесок, Арендатор имеет право самостоятельно демонтировать и вывезти указанные вывески без какой-либо компенсации Субарендатору, но с обязанностью Субарендатора компенсировать Арендатору все понесенные при этом расходы.	5.7.2. Без ущерба был нанесен любым частям Здания за пределами Помещений по причинам, за которые отвечает Субарендатор (исключая, но не ограничиваясь, в результате проведения Работ Субарендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несут ответственность Субарендатор и/или его посетители), Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы Арендатора на ремонтные работы на основании письменного требования Арендатора в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты такого требования. 5.7.3. В случае если Субарендатор не исполняет обязательства по возмещению Арендатору предусмотренных пунктами 5.9.1 и 5.9.2 Договора расходов в установленные сроки, сумма указанных расходов Арендатора (или их часть) может быть удержана Арендатором из Общественного Платежа. При этом Субарендатор обязан возмещать сумму Общественного Платежа в порядке, предусмотренном в п. 4.11.4 Договора. 5.9.4. В случае возникновения спора Сторон касательно причин причинения ущерба Зданию и/или Помещением Арендатор вправе привлечь независимую экспертную организацию для проведения независимой экспертизы о причинах такого ущерба. Если согласно экспертному заключению будет установлено, что ущерб Зданию и/или Помещением был причинен по причинам, за которые отвечает Субарендатор, то Субарендатор обязуется возместить Арендатору расходы на проведение указанной экспертизы и соответствующие расходы на восстановление Здания и/или Помещений в полном объеме.
5.7.5.	Субарендатор самостоятельно оплачивает изготовление, установку, а также стоимость содержания и ремонта информационных и иных вывесок Субарендатора, включая стоимость обслуживания информационных и иных вывесок, а также все иные платежи, относящиеся к информационным и иным вывескам Субарендатора.	
5.7.6.	Субарендатор обязуется не размещать каких-либо информационных и иных вывесок, за исключением тех, размещение которых было предварительно письменно согласовано с Арендатором. Вместе с тем, согласие Арендатора на размещение информационных и иных вывесок не освобождает Субарендатора от получения всех разрешений и согласований Уполномоченных Органов г. Москвы, необходимых в связи с таким размещением (если применимо).	5.8. Безопасность Помещений 5.8.1. Субарендатор несет полную ответственность за все свое имущество, включая имущество своих работников, находящееся в Помещениях, а также за безопасность своих работников и посетителей. 5.8.2. Субарендатор вправе обеспечивать охрану Помещений и находящихся в них имущества своими силами либо путем заключения договора со специализированной организацией (в том числе для целей осуществления пропускного режима в Помещениях) за свой счет. 5.8.3. В случае привлечения специализированной охранной организации, такая организация подпадает предварительному письменному согласованию с Арендатором. Субарендатор обязуется не устанавливать в Помещениях какие-либо охранные системы без предварительного письменного согласия Арендатора.
5.9.	Устранение ущерба 5.9.1. В случае если Здание и/или Помещение были повреждены или уничтожены по причинам, за которые отвечает Субарендатор (исключая, но не ограничиваясь, в результате их использования Субарендатором, в результате проведения Работ Субарендатора или в результате аварий, произошедших по причинам, за которые несут ответственность Субарендатор и/или его посетители), Субарендатор обязуется за свой счет провести все необходимые ремонтные работы по устранению ущерба в	5.10. Требования Уполномоченных Органов. Взаимодействие с Уполномоченными Органами 5.10.1. Субарендатор обязуется немедленно письменно информировать Арендатора о получении каких-либо уведомлений, предписаний, требований, указаний и иных документов Уполномоченных Органов, а также о возникновении любых ситуаций, которые могут привести к ущербу при Арендатора как собственника Помещений. 5.10.2. Субарендатор обязуется в течение всего Срока Аренды соблюдать действующее законодательство Российской Федерации, немедленно и на свой счет исполнять все требования Арендатора, а также все предписания Уполномоченных Органов, связанные с использованием Помещений в нарушение Разрешенного Использования или с нарушением каких-либо норм законодательства (санитарных, санитарно-эпидемиологических, экологических, противопожарной безопасности, санитарной и экологической безопасности, охраны труда и техники безопасности, каких-либо иных), а также незамедлительно возмещать на Субарендатора Уполномоченными Органами штрафы. Субарендатор обязуется по письменному требованию немедленно компенсировать все расходы и штрафы Арендатора, понесенные в связи с устранением Арендатором нарушений Субарендатором действующего законодательства

- и иных указанных требований.
- 5.10.3. Субарендатор обязуется не направлять в Уполномоченные Органы khiếuений с целью получения какого-либо согласия Уполномоченных Органов и отношении Помещений или их использование без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.11. **Телекоммуникационные услуги**
- 5.11.1. Субарендатор обязан заключить договор на оказание телекоммуникационных услуг с авторизованным на территории ДК «Красная Роща» поставщиком (я имею: с ООО «Комитет»), используя существующие в Здании коммуникации. Субарендатор не имеет права заключать договоры с иными поставщиками телекоммуникационных услуг без предварительного письменного разрешения Арендатора.
- 5.11.2. Субарендатор обязуется самостоятельно оплачивать расходы на телекоммуникационные услуги, оказываемые Субарендатору в Помещении, а также расходы на установку и использование соответствующего оборудования в течение Срока Аренды по настоящему Договору.
- 5.11.3. Запрещается любая установка телекоммуникационного оборудования, включая прокладку кабелей внутри Здания и на прилегающей к нему территории и иного оборудования без получения соответствующего предварительного письменного согласия Арендатора. В случае обнаружения Арендатором указанного оборудования, установленного без согласования с Арендатором, Арендатор имеет право удалить указанное оборудование за счет Субарендатора и потребовать от Субарендатора уплаты штрафа, предусмотренного в п. 8.3 Договора.
- 5.12. **Передачи прав и обязанностей по Договору. Субаренда**
- 5.12.1. Субарендатор не имеет права распоряжаться правом аренды Помещений по Договору любыми способами, в том числе уступать права и/или обязанности по Договору, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (тоариществ) и иных организаций, передавать право аренды в залог, предоставлять Помещения в безвозмездное пользование, обременять права аренды иными способами без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 5.12.2. Субарендатор не имеет права уступать любые права требования к Арендатору, вытекающие из Договора, как целиком, так и частично без предварительного письменного согласия Арендатора, в том числе права, связанные с Обеспечительным Платежом.
- 5.12.3. Субарендатор не имеет права сдавать Помещения в субаренду, как в целом, так и частично.
- 5.13. **Уведомление о повреждении и авариях**
- Субарендатор обязуется немедленно письменно уведомлять Арендатора о любом повреждении и/или аварии в Помещении или о событии, способном нанести ущерб Зданию и/или Помещению, и также своевременно принимать все возможные меры по минимизации и/или против усугубления последствий такого повреждения и/или аварии, а также по предотвращению угрозы ущерба. В случае если Субарендатор знал или должен был знать об указанных обстоятельствах, однако не выполняет обязательства, предусмотренные настоящим пунктом, или выполняет их ненадлежащим образом, Субарендатор обязуется устранить ущерб, причиненный Зданию и/или Помещению за свой счет, а также возместить Арендатору убытки.

24

Настоящим считается уведомление Арендатора о произошедшем событии в виде сообщения по телефону и электронной почте. Доказательством уведомления являются запись о телефонном звонке в реестрах оператора связи и сообщение в электронной почте.

5.14. **Согласие Арендатора**

- 5.14.1. Субарендатор обязуется предоставлять Арендатору любые документы, информацию, соглашения, разумно запрошенные Арендатором в связи с исполнением Договора или любым-либо претензиями или требованиями Уполномоченных Органов, не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с даты получения запроса Арендатора, если иной срок не установлен Договором или не указан в запросе Арендатора.
- 5.14.2. Субарендатор обязуется возмещать Арендатору по его требованию сумму документально подтвержденных расходов, понесенных Арендатором:
- 5.14.2.1. в связи с рассмотрением Арендатором просьбы Субарендатора о предоставлении согласия Арендатора на осуществление каких-либо действий по Договору (исключая случаи, когда в предоставлении такого согласия отказано или просьба отозвана заявителем);
- 5.14.2.2. в связи с любыми действиями Арендатора по расторжению в расторжению Договора, когда такое расторжение происходит по причинам, за которые отвечает Субарендатор;
- 5.14.2.3. в связи с любыми судебными разбирательствами в исполнении любых судебных решений в связи с любым нарушением Субарендатором его обязательств по Договору и/или в связи с расторжением Договора по вине Субарендатора.

5.15. **Приложение Иностранной Рабочей Силы**

- 5.15.1. Субарендатор обязуется осуществлять свою деятельность на территории Здания/Помещений и, в частности, привлекать для выполнения работ/оказания услуг Иностранную Рабочую Силу в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.07.2002 г. № 115-ФЗ «О Правном положении иностранных граждан в РФ» и/или иных применимых нормативных правовых актов, регулирующих привлечение Иностранной Рабочей Силы.
- 5.15.2. В случае привлечения Субарендатором Иностранной Рабочей Силы для выполнения работ/оказания услуг на территории Здания/Помещений, Субарендатор обязуется в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты соответствующего запроса Арендатора предоставить Арендатору надлежащим образом заверенные разрешительные документы на привлечение Иностранной Рабочей Силы, а также документы, подтверждающие право лиц, являющихся Иностранной Рабочей Силой, осуществлять трудовую деятельность на территории РФ.
- 5.15.3. Арендатор вправе в период действия Договора просить проверки законности пребывания в Здании/Помещении работников Субарендатора в любое время. В случае выявления нарушения требований п.п. 5.15.1-5.15.2 Договора Арендатор немедленно направляет информацию о выявленной Иностранной Рабочей Силе и всю известную у него информацию об Субарендаторе, использующем такую Иностранную Рабочую Силу, для проверки в соответствующие Уполномоченные Органы.

25

5.16. Иные обязательства Субарендатора

- 5.16.1. Субарендатор обязуется не использовать адрес Помещения в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Субарендатора, а также не предоставлять адрес Помещения в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) другим лицам, без предварительного письменного согласия Арендатора. Субарендатор обязуется обеспечить прекращение использования адреса Помещения в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Субарендатора и/или иных лиц в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты прекращения действия Договора.
- 5.16.2. Субарендатор обязуется в срок не позднее 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты наступления соответствующего события письменно уведомлять Арендатора о:
- возбуждении в отношении Субарендатора производства по делу о банкротстве, признании Субарендатора банкротом, а также о начале процедуры ликвидации Субарендатора;
 - принятии уполномоченными органами Субарендатора решения о реорганизации или ликвидации Субарендатора;
 - об аресте имущества и/или банковских счетов Субарендатора;
 - об иных правовых воздействиях на Субарендатора, которые могут оказать влияние на исполнение Субарендатором своих обязательств по Договору.
- 5.16.3. При прекращении действия Договора Субарендатор обязуется не позднее даты Акта Возврата предоставить Арендатору все документы и информацию, необходимые для внесения в Реестр записи о прекращении или расторжении Договора (если применимо).
- 5.16.4. Субарендатор обязан в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней передать в службу охраны Арендатора в обязательном порядке ключи, магнитные карты и другие средства доступа в Помещение для хранения.
- 5.16.5. Субарендатор обязуется исполнять надлежащим образом иные обязанности в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

6.1. Использование Помещений и Здания

- 6.1.1. За исключением случаев, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, Арендатор обязуется не препятствовать Субарендатору пользоваться Помещением, а также не вмешиваться и вмешательство Субарендатора при условии надлежащего исполнения Субарендатором своих обязательств по Договору.
- 6.1.2. Арендатор вправе требовать своевременной и в полном объеме уплаты Арендной Платы и всех других платежей, предусмотренных Договором.
- 6.1.3. Арендатор вправе вносить изменения в Правила Пользования Зданием и Правила Проведения Работ Субарендатора в одностороннем порядке. Арендатор по настоящему Договору доводит такие изменения до сведения Субарендатора в письменной форме. В случае противоречия между положениями Правил Пользования Зданием и/или Правил Проведения Работ Субарендатора и Договором Споры руководствуются положенными правилами.

- 6.1.4. Арендатор (или Собственник) вправе закрывать Места Общего Пользования или вносить изменения в их конструкцию, вносить изменения в инженерные системы и оборудование Здания, при этом данные действия не должны существенно ухудшать условия использования Помещения Арендатором.
- 6.1.5. Арендатор вправе требовать возмещения убытков, причиняемых Субарендатором и/или его агентами, поставщиками, третьими лицами, привлеченными для выполнения работ, а также иными третьими лицами, которые получили доступ в Здание/Помещение с согласия Субарендатора, вследствие нарушения ими правил эксплуатации Здания и Помещений, установленных Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора; неисполнения иных обязательств по Договору; или невыполнения других обязательств по Договору.
- 6.1.6. Арендатор вправе обеспечивать осуществление технического надзора и контроля за проведением Работ Субарендатора, контроля над соответствием действующим нормативным актам работ по текущему ремонту Помещений, выполняемых Субарендатором и его подрядчиками, с правом требовать устранения выявленных нарушений и их последствий, а также недопущения их в будущем. Указанные требования Арендатора являются обязательными для исполнения Субарендатором и его подрядчиками, и в случае их неисполнения Арендатор вправе приостановить вышеуказанные работы на срок до устранения Субарендатором и его подрядчиками нарушений и их последствий.
- 6.1.7. Без ущерба другим правам Арендатора по Договору, в случае причинения Субарендатором ущерба Помещению и/или Зданию Арендатор вправе по своему усмотрению заказать работы по устранению указанного ущерба и взыскать с Субарендатора стоимость таких работ или удержать ее из суммы Обязательного Платежа.

6.2. Эксплуатация, обслуживание и ремонт

- 6.2.1. В целях поддержания Помещений и Здания в надлежащем состоянии Арендатор обязан согласно Акту Разграничения Эксплуатационной Ответственности:
- 6.2.1.1. устранять за свой счет и в разумные сроки неисправности и аварии в сети электроснабжения, водоснабжения и канализации, теплоснабжения и иных системах Здания, обеспечивающих содержание Помещений в нормальном состоянии, за исключением аварий на городском источнике электроснабжения, водоснабжения и канализации или теплоснабжения, произошедших по вине Арендатора;
- 6.2.2. В случае неисполнения и/или несвоевременного исполнения Субарендатором своих обязательств по обслуживанию и эксплуатации Помещений, систем и оборудования согласно п. 5.4.1 Договора, Арендатор вправе (но не обязан) после направления Субарендатору письменного уведомления с указанием нарушения Субарендатором обязательства и установлением разумного срока для устранения указанного нарушения, выполнить работы по обслуживанию Помещений, систем и оборудования своими силами. В этом случае Субарендатор обязуется возместить Арендатору все расходы, понесенные Арендатором в связи с проведением таких работ, в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты предъявления такого требования Арендатором.

6.3. Обеспечение предоставления Эксплуатационных Услуг и Коммунальных Услуг

- 6.3.1. При условии, что Субарендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендатор обязуется с даты начала Срока Аренды и до даты прекращения действия Договора обеспечивать предоставление Эксплуатационных Услуг (за исключением чрезвычайных ситуаций).
- 6.3.2. При условии, что Субарендатор своевременно и в полном объеме уплачивает Арендную Плату и другие суммы, подлежащие уплате по Договору, а также надлежащим образом исполняет иные обязательства по Договору, Арендатор будет принимать все разумные усилия для обеспечения предоставления Коммунальных Услуг.
- 6.3.3. Арендатор не несет ответственность за перебои (временное прекращение) и/или изменение параметров электро-, тепло-, водоснабжения и канализации, если это связано с аварией, ремонтом или техническими обслуживаниями этих систем и сетей организациями, оказывающими Коммунальные Услуги, либо по иным причинам, не связанным с виновными действиями/бездействиями Арендатора, а также за ущерб любого рода, являющийся прямым или косвенным результатом таких перебоев (временного прекращения и/или изменения параметров) в работе какого-либо оборудования, включая программное обеспечение. Если Арендатору становится известно о любом предостережении отключения электроснабжения, водоснабжения, отопления или иных Коммунальных Услуг, Арендатор обязуется незамедлительно оповестить об этом Субарендатора.

6.4. Доступ Арендатора в Помещение

- 6.4.1. Арендатор имеет право на доступ в Помещение, а Субарендатор обязуется предоставлять Арендатору доступ в Помещение.
- 6.4.1.1. с целью показа Помещений в Рабочие Часы Арендатора с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.2. для осуществления в любое время проверки исполнения Субарендатором условий Договора, в том числе целевого использования Помещений, их технического, санитарного и противопожарного состояния с уведомлением за 24 (Двадцать четыре) часа до момента посещения;
- 6.4.1.3. с целью обслуживания и ремонта Здания, включая инженерные системы, коммуникации и оборудования, обслуживающие все Здание (в том числе, для подключения, установки, обновления, модернизации, ремонта, контроля за их состоянием), обслуживания, ремонта фасада Здания или внесения изменений в любой примыкающее помещение (сооружение) в случаях, когда для указанного обслуживания необходим доступ в Помещение с уведомлением Арендатора за 24 (Двадцать четыре) часа до посещения;
- 6.4.1.4. для получения техническим специалистом органов технической инвентаризации произвести замеры в целях проведения плановой и внеплановой технической инвентаризации Здания;
- 6.4.1.5. с целью устранения последствий нарушения Субарендатором своих обязательств по Договору без предварительного уведомления;

28

- 6.4.1.6. в случае возникновения любых экстренных ситуаций или угрозы их возникновения, в том числе в случае аварии, пожара, протечки, несанкционированного доступа третьих лиц, в иных случаях, угрожающих ущербом имуществу Арендатора (Собственника), жизни и здоровью людей в любой момент без предварительного предупреждения.

7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА

7.1. Общие положения о Работе Субарендатора

- 7.1.1. Субарендатор обязуется в течение Срока Аренды не производить Работы Субарендатора без предварительного письменного согласия Арендатора.
- 7.1.2. Согласование и осуществление Работ Субарендатора производится в порядке, предусмотренном настоящим Договором, Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Субарендатора.
- 7.1.3. Арендатор вправе потребовать, чтобы все Неотделимые Улучшения, являющиеся результатом несогласованных Работ Субарендатора, были удалены Субарендатором за его счет в установленный Арендатором срок. В противном случае, Арендатор вправе самостоятельно удалить такие Неотделимые Улучшения, а Субарендатор обязуется компенсировать Арендатору указанные расходы на основании письменного требования Арендатора.
- 7.1.4. Субарендатор выполняет Работы Субарендатора своими силами и за свой счет. Во избежание споров, стоимость любых Неотделимых Улучшений Помещений, выполняемых Субарендатором и/или привлеченными Субарендатором третьими лицами, возмещению Арендатором не подлежит вне зависимости от наличия или отсутствия письменного согласия Арендатора на их проведение.
- 7.1.5. Если выполнение Работ Субарендатора требует подготовки Проектной Документации, то после предоставления Арендатором предварительного письменного одобрения возможности проведения соответствующих Работ Субарендатора Субарендатор обязан предоставить Арендатору и согласовать с Арендатором Проектную Документацию в отношении Работ Субарендатора в порядке, предусмотренном и Правилами Проведения Работ Субарендатора.
- 7.1.6. Субарендатор вправе приступать к выполнению Работ Субарендатора только после согласования Проектной Документации Арендатором (если это необходимо).
- 7.1.7. Для производства Работ Субарендатора Субарендатор обязуется заключать договоры подряда с надлежащими подрядчиками, имеющими (если применимо) требуемый в соответствии с действующим законодательством допуск к работам (состоять в СРО и иметь соответствующие свидетельства о допуске ко всем видам строительных работ, требующим такого допуска) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендатором до даты начала осуществления Работ Субарендатора.
- 7.1.8. Субарендатор обязуется выполнять Работы Субарендатора (и обеспечивать выполнение Работ Субарендатора подрядчиками Субарендатора) следующим образом:

29

7.1.8.1.	в соответствии с Проектной Документацией, письменно одобренной Арендатором (если необходимо);	страховании ранее срока завершения Работ Субарендатора, Арендатор вправе приостановить в Помещениях производство Работ Субарендатора до устранения такого нарушения.
7.1.8.2.	на высоком профессиональном уровне, отвечающем разумным требованиям Арендатора, и с использованием только качественных и новых материалов;	7.1.12. Лимит ответственности (страховая сумма) по договорам страхования, указанным в п. 7.1.10 Договора, должен быть:
7.1.8.3.	с соблюдением необходимых мер предосторожности для защиты Здания от ущерба;	7.1.12.1. не менее действительной стоимости строительно-монтажных работ – по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.1 Договора;
7.1.8.4.	без причинения ущерба, беспокойства или неудобства Арендатору, его посетителям, клиентам, подрядчикам и субподрядчикам или иным лицам, занимающим либо использующим помещения в Здании;	7.1.12.2. не менее рублевого эквивалента 10 000 000 (Десять миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда – по договору страхования, указанному в п. 7.1.10.2 Договора.
7.1.8.5.	в соответствии со всеми необходимыми согласованиями всех компетентных Уполномоченных Органов;	7.1.13. Ни один из договоров страхования, указанных в п. 7.1.10 Договора, не должен предусматривать безусловное частичное освобождение страховщика от выплаты страхового возмещения (безусловную франшизу) более чем на 10 000 (Десять тысяч) Рублей и /или какие-либо специальные отсрочки по выплате страхового возмещения.
7.1.8.6.	в соответствии с применимым законодательством, применимыми нормативными документами и стандартами, правилами и нормами по технике безопасности и охране труда;	7.1.14. В случае осуществления Субарендатором в Помещениях любых Неотделимых Улучшений без согласования с Арендатором и/или производства Работ Субарендатора, не согласованных с Арендатором и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации, а также в случае нарушения Субарендатором условий Договора и/или Правил Помещения Зданием и/или Правил Проведения Работ Субарендатора в ходе производства Работ Субарендатора, Арендатор вправе (i) потребовать возместить убытки в результате Работ Субарендатора и/или возмещения Помещений в состоянии, которое существовало до осуществления указанных работ, а Субарендатор обязуется выполнять указанные требования Арендатора, (ii) приостановить проведение Работ Субарендатора и/или ограничить доступ работников и/или посетителей Субарендатора и/или его подрядчиков в Помещения, а также (iii) отказаться от исполнения Договора согласно п. 10.3.3 Договора и потребовать возмещения убытков.
7.1.8.7.	в соответствии с режимом безопасности и режимом доступа в Здание;	7.1.15. Субарендатор несет риск случайной гибели, повреждения или утраты оборудования, материалов или инвентарных систем, используемых для осуществления Работ Субарендатора и/или устанавливаемых им в Помещениях, а также ответственность за ущерб и/или вред, причиненный оборудованием, имуществом, сотрудниками, подрядчиками и представителями Субарендатора Арендатору третьим лицам.
7.1.8.8.	в соответствии с вступившим в силу Договором, Правилами Проведения Работ Субарендатора и в соответствии с допущенными указанным Арендатором и/или третьими лицами, привлеченными Арендатором для координации Работ Субарендатора);	7.1.16. Субарендатор несет ответственность за убытки, причиняемые Арендатору в случае несвоевременного и/или некачественного проведения Работ Субарендатора, а также в том случае, если они не были предварительно письменно согласованы в порядке, установленном Договором и Правилами Проведения Работ Субарендатора.
7.1.9.	При выполнении Работ Субарендатора Субарендатор обязан:	7.1.17. После завершения Работ Субарендатора, результатом которых являются Неотделимые Улучшения, по требованию Арендатора Стороны обязуются в течение 3 (Трех) Рабочих Дней с даты указанного требования подписать документ по форме Арендатора, содержащий описание состояния Помещений с учетом произведенных Неотделимых Улучшений. Настоящим Стороны договорились, что все принадлежащие Субарендатором в Помещениях Неотделимые Улучшения являются собственностью Субарендатора до даты истечения Срока Аренды /
7.1.9.1.	предоставлять Арендатору и его уполномоченным представителям, подрядчикам и субподрядчикам право на доступ в Помещения (и пребывание в них) в любое время для инспектирования Работ Субарендатора, а также выполнения механических, электрических или иных систем и оборудования и/или проведения обмеров Помещений (в случае необходимости);	
7.1.9.2.	разрешать доступ в Помещения представителям любых Уполномоченных Органов.	
7.1.10.	В случае необходимости выполнения в рамках Работ Субарендатора строительно-монтажных работ к дате начала осуществления Работ Субарендатора Субарендатор обязуется обеспечить заключение подрядчиками Субарендатора следующих видов договоров страхования и по запросу Арендатора предоставить Арендатору копии указанных договоров страхования:	
7.1.10.1.	договор страхования строительно-монтажных работ;	
7.1.10.2.	договор страхования гражданской ответственности подрядчиков Субарендатора перед третьими лицами по обязательствам, возникающим из причинения вреда при проведении строительно-монтажных работ («Все риски»);	
7.1.11.	Договоры Страхования, указанные в п. 7.1.10 Договора, должны быть действительными в течение всего срока осуществления Работ Субарендатора. В случае прекращения действия какого-либо из договоров страхования Субарендатор обязан обеспечить заключение нового договора на тех же условиях. В случае прекращения действия какого-либо из договоров	

прекращения действия Договора.

7.1.18. Если иное не согласовано Сторонами, результат Работ Субарендатора в соответствии с согласованной Сторонами Проектной Документацией должен быть оформлен (составлен) в оригинах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, а также получении копий документов технической инвентаризации в отношении Помещений с учетом результата Работ Субарендатора осуществляется силами Арендатора, но за счет Субарендатора. Субарендатор обязуется предоставить Арендатору в отношении выполненных Работ Субарендатора полный комплект документов, требуемый для согласования результатов Работ Субарендатора в оригинах технической инвентаризации и иных Уполномоченных Органах, в течение 1 (Одного) месяца с даты соответствующего требования Арендатора.

7.1.19. Во избежание сомнений, Арендатор не несет ответственность за качество Работ Субарендатора и/или Проектной Документации, а также за их соответствие применимому законодательству, отраслевым нормам и правилам, требованиям Уполномоченных Органов, настоящему Договору или технической документации на Здание.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае если какой-либо платеж, причитающийся Арендатору по Договору, в том числе Обязательный Платеж или платеж в счет погашения или увеличения Обязательного Платежа, не был произведен в предусмотренный Договором срок, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 0,3% (Ноль целых пять десятых процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Просрочка внесения Арендной Платы на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или неоднократное нарушение указанного срока более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней каждое в течение одного и того же года действия Договора является существенным нарушением сроков внесения Арендной Платы.

8.2. В случае необоснованного отказа и/или уклонения Субарендатора от подписания Акта Приемки-Передачи или Акта Возврата согласно пп. 3.1, 3.3 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере суммы, эквивалентной 100% (Сто процентов) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС в отношении Помещений за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается). Уплата указанной неустойки не освобождает Субарендатора от обязанности принять или соответственно возратить Помещение Арендатору.

8.3. В случае осуществления Субарендатором Неотделимых Улучшений без согласования с Арендатором (п. 7.1.1 Договора) и/или без согласования с Арендатором Проектной Документации (пп. 7.1.5-7.1.6 Договора) и/или в нарушение согласованной с Арендатором Проектной Документации, а также в случае нарушения Субарендатором условий, указанных в п. 5.11.3 Договора, Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 250 000 (Двести пятьдесят тысяч) Рублей (НДС не облагается). В этом случае Арендатор также вправе возложить условия п. 7.1.14 Договора.

8.4. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Субарендатором обязательств, указанных в пп. 7.1.7, 7.1.10-7.1.12 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 10 % (Десять процентов) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы (НДС не облагается). В этом

случае Арендатор также вправе применить условия п. 7.1.14 Договора.

8.5. В случае нарушения Субарендатором своих обязательств, указанных в п. 5.6 Договора, а также в случае неисполнения Субарендатором обязательств по обеспечению прощения использования адреса Помещений в качестве адреса места нахождения (юридического адреса) Субарендатора и/или иных лиц согласно п. 5.16.11 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 1 % (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый календарный день неисполнения Субарендатором любого из указанных в пункте Договора обязательств (НДС не облагается). Оплата неустойки, указанной в настоящем пункте Договора является обязательством Субарендатора согласно п. 5.6 Договора, не лишает Арендатора права расторгнуть Договор в соответствии с п. 10.3.5 Договора.

8.6. В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в пп. 5.3.3, 5.3.5, 5.3.11, 5.3.12, 5.5.1, 5.8.3, 5.12.1, 5.12.3, 5.16.4 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за каждое нарушение (НДС не облагается). В случае нарушении Субарендатором условий, указанных в пп. 13.6 и 15.10 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере 0,3% (Ноль целых пять десятых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы и Переменной Арендной Платы 2 без учета НДС.

8.7. В случае просрочки предоставления Субарендатором Арендатору документов, указанных в **Приложении № 4** и необходимых для государственной регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, а также документов, указанных в п. 7.1.18 Договора, Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 1% (Один процент) от текущей суммы ежемесячной Постоянной Арендной Платы по Договору без учета НДС за каждый календарный день просрочки (НДС не облагается).

8.8. В случае наложения Уполномоченными Органами и/или третьими лицами на Арендатора штрафных санкций в связи с несоблюдением Субарендатором требований действующего законодательства и/или нормативных правовых актов и/или процессом осуществления им своей деятельности в Помещениях и/или нарушением Субарендатором обязательств по Договору (в том числе, обязательств, связанных с установкой и эксплуатацией информационных вывесок), согласно статье 406.1 Гражданского кодекса РФ Субарендатор обязуется на основании письменного требования Арендатора возместить Арендатору имущественные потери в размере, эквивалентном размеру штрафных санкций, наложенных на Арендатора.

8.9. В случае отказа Субарендатора от исполнения Договора в одностороннем порядке в соответствии с п. 10.3 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере: (i) суммы, эквивалентной текущему размеру Постоянной Арендной Платы, Переменной Арендной 2 без учета НДС за 1 (Один) месяц (НДС не облагается); (ii) суммы Обязательного Платежа в течение 10 (Десяти) Рабочих Дней с даты направления Арендатором соответствующего требования.

8.10. В случае нарушения Субарендатором условий, указанных в пп. 5.3.19.1, 5.3.19.2, 5.3.19.3, 5.3.19.4 Договора Арендатор вправе взыскать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора штраф в размере рублевого эквивалента 15 000 (Пятнадцать тысяч) Рублей (НДС не облагается).

- 8.11. Если Субарендатор не исполняет письменное требование Арендатора об устранении каких-либо допущенных Субарендатором нарушений условий Договора в течение указанного в данном требовании срока, то Арендатор вправе истребовать с Субарендатора, а Субарендатор обязуется уплатить по письменному требованию Арендатора неустойку в размере 0,3% (Ноль десятых три десятых процента) от текущего размера ежемесячной Постоянной Арендной Платы без учета НДС за каждый день просрочки исполнения письменного требования Арендатора (НДС не облагается).
- 8.12. Помещения должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток. В случае из обеспечения Субарендатором указанного доступа ответственность за несвоевременную ликвидацию последствий аварии и за ущерб, причиненный, в том числе третьим лицам, несвоевременной ликвидацией последствий аварии несет исключительно Субарендатор.
- 8.13. В случае причинения по вине Арендатора вреда имуществу Субарендатора, виновностью подлежит только реальный ущерб (статья 15 Гражданского Кодекса РФ). Обязанность Арендатора возместить Субарендатору реальный ущерб возникает только при соблюдении следующих условий:
- 8.13.1. Субарендатор в письменной форме уведомляет Арендатора о факте причинения вреда в срок не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента обнаружения указанного факта с предложением Арендатору составить соответствующий акт, фиксирующий факт причинения вреда;
- 8.13.2. не позднее 3 (Трех) Рабочих Дней с момента уведомления Субарендатором Арендатора о факте причинения вреда (п. 8.13.1 Договора) Сторонами составлен акт обследования имущества, которому причинен вред, и подтверждением факта причинения вреда Арендатором и указанием последствий такого вреда. В случае необоснованного уклонения Арендатора от подписания указанного акта, Субарендатор вправе составить указанный акт в одностороннем порядке;
- 8.13.3. В случае если Стороны не придут к соглашению касательно суммы причиненного ущерба, Субарендатор обязуется в срок не позднее 20 (Двадцати) календарных дней с даты составления Сторонами акта согласно условиям п. 8.13.2 Договора, предоставить Арендатору экспертное заключение, составленное специализированной организацией, привлеченной Субарендатором по согласованию с Арендатором, об оценочной стоимости восстановительных работ в отношении имущества, которому причинен вред, а также 2 (Два) экземпляра акта, фиксирующего объем и размер ущерба.
- 8.14. Арендатор не несет ответственность за недостатки Помещений, которые были открыты им при заключении Договора, отмечены в Акте Приема-Передачи и/или были заранее известны Субарендатору либо должны были быть обнаружены Субарендатором при приеме Помещений.
- 8.15. Арендатор не несет ответственность за какие-либо убытки или ущерб или иные неблагоприятные последствия, причиненные Субарендатору какими-либо коммунальными службами, энергоснабжающими организациями и иными службами (или их подразделениями) в результате проведения ремонтных работ, благоустройства, работ в отношении коммунальных.
- 8.16. Арендатор не несет ответственность перед Субарендатором за убытки или причинение вреда Субарендатору в ходе выполнения Арендатором (или Собственником) ремонта, отделки, улучшения и других работ в Здании, независимо от того, являются такие работы капитальным ремонтом или нет. Арендатор не несет ответственность

перед Субарендатором за реальный ущерб и упущенную выгоду, причиненные Субарендатору в ходе выполнения другими арендаторами помещений Здания ремонта, отделки, улучшения и других работ. При этом Арендатор применяет все усилия для того, чтобы такие работы проводились арендаторами в соответствии с Правилами Пользования Зданием и Правилами Проведения Работ Арендатора.

- 8.17. Арендатор не гарантирует, что Коммунальные Услуги (а) будут предоставляться без перебоев, и Субарендатор получит возможность перебоев или приостановки предоставления любой Коммунальной Услуги по причинам вне обоснованного контроля Арендатора и освобождает Арендатора от ответственности за любые перебои или приостановку, или (б) будет отвечать конкретным лицам или потребностям Субарендатора.
- 8.18. Арендатор не несет ответственность за ущерб, причиненный Субарендатору или иным лицам в период пользования Помещениями, Зданием и прилегающей к Зданию территорией:
- 8.18.1. в связи с авариями (исключая любой ущерб, нанесенный водой, снегом, штормовым ветром, ураганом, грозой, паром, неисправностью электропроводки, систем пожаротушения, сантехники, систем отопления и кондиционирования воздуха), за исключением случаев, когда такие аварии возникли вследствие виновных действий Арендатора;
- 8.18.2. в результате любых действий или бездействия Арендатора, других арендаторов, посетителей и иных лиц, занимающих или использующих Здание.
- 8.19. Субарендатор вправе истребовать с Арендатора, а Арендатор обязуется уплатить по письменному требованию Субарендатора неустойку в размере, эквивалентном текущему размеру ежемесячной Постоянной Арендной Платы и Переменной Арендной Платы 2 пропорциональные площади Помещений, использование которых незаконно в связи с наступлением указанных выше обстоятельств, за один день действия данных обстоятельств:
- 8.19.1. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50% и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50 (Пятидесять) % и более от площади Помещений) электричества, водоснабжения по причинам, не зависящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.2. невозможность использования Помещений (или часть Помещений, составляющую 50% и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с не предоставлением во все Помещения (или часть Помещений, составляющую 50% и более от площади Помещений) отопления в зимний период по причинам, не зависящим от Арендатора, в течение 2 (Двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (Двух) календарных дней с момента их возникновения);
- 8.19.3. невозможность использования Субарендатором всех Помещений (или часть Помещений, составляющую 50% и более от площади Помещений) в соответствии с Разрешенным Использованием в связи с отсутствием доступа в Помещения (или часть Помещений, составляющую 50% и более от площади

Помещений) или причинением ущерба Жизнь или Помещением по обстоятельствам, связанным с виной Арендатора, в течение 2 (двух) календарных дней подряд (при этом неустойка применяется начиная с 3 (Третьего) календарного дня действия указанного обстоятельства, если вышеуказанные обстоятельства не устранены в течение 2 (двух) календарных дней с момента их возникновения).

В случае возникновения любого из обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора:

- Субарендатор обязуется незамедлительно письменно уведомить Арендатора о факте возникновения указанного обстоятельства с предложением Арендатору оставить соответствующий акт о невозможности использования Помещений (их части) («Акт»);
- Сторонами незамедлительно составляется Акт, в котором Стороны фиксируют факт возникновения указанного обстоятельства (причину невозможности использования Помещений (их часть), дату его возникновения и площадь соответствующей части Помещений, использование которой невозможно вследствие наступления указанного обстоятельства. В случае, если Арендатор необходимо уведомляется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Субарендатору обоснованных причин отказа в письменном виде, Субарендатор имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание указанного акта считается согласованным обеими Сторонами;
- Субарендатор обязуется ежедневно направлять Арендатору письменное уведомление о факте действия обстоятельства, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Неустойка подлежит возмещению исключительно в период действия указанных выше обстоятельств на условиях согласно настоящему пункту Договора.

Во избежание сомнений, Субарендатор не вправе использовать в этих Разрешенного Исполнения указанные в Акте Помещения (их часть). В противном случае, Субарендатор не имеет права требовать от Арендатора уплаты неустойки в отношении данной части Помещений.

В случае несоблюдения вышеуказанной процедуры Субарендатор не вправе требовать, а Арендатор не обязан уплачивать неустойку согласно условиям настоящего пункта Договора.

Моментом прекращения действия обстоятельств, указанных в настоящем пункте Договора, является приведение Помещений в состояние, пригодное для использования в соответствии с Разрешенным Исполнением. Факт пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Исполнением подлежит фиксации Сторонами путем подписания соответствующего акта. В случае если Субарендатор уведомляется и/или отказывается от составления и/или подписания указанного акта без предоставления Арендатору обоснованных причин отказа в письменном виде, Арендатор имеет право составить указанный акт в одностороннем порядке, при этом Стороны соглашаются, что содержание данного акта считается согласованным обеими Сторонами. В случае не достижения Сторонами согласия касательно факта пригодности Помещений для использования в соответствии с Разрешенным Исполнением, любая из Сторон вправе своими силами и за свой счет обеспечить предоставление экспертного заключения, составленного специализированной организацией, касательно пригодности/непригодности использования Помещений в соответствии с Разрешенным Исполнением.

Обязательство Арендатора по уплате неустойки согласно настоящему пункту Договора

подлежит прекращению путем зачета в счет встречного однородного требования Арендатора по уплате Субарендатором Арендной Платы.

- 8.20. Все суммы неустоек, убытков, возмещения потерь должны быть уплачены виновной Стороной в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней со дня предъявления потерпевшей Стороной соответствующего письменного требования с указанием оснований и приложением подтверждающих документов (если применимо), если иное не указано в Договоре или в соответствующем требовании об уплате.
- 8.21. Если сумма неустойки или штрафа определена в Договоре в рублевом эквиваленте Доллара США, то для расчетов суммы неустойки или штрафа используется курс Банка России, установленный на дату направления Арендатором соответствующего письменного требования.
- 8.22. Ответственность Сторон по Договору ограничивается возмещением исключительно реального ущерба. Упущенная выгода Сторон не подлежит возмещению.
- 8.23. Уплата Субарендатором любой неустойки не лишает Арендатора права требовать возмещения в полной сумме реального ущерба, причиненного ему соответствующим неисполнением или ненадлежащим исполнением Договора Субарендатором.
- 8.24. Уплата любой неустойки по Договору не освобождает Сторону от выполнения лежащих на ней обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.
- 8.25. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его нарушения, которые были допущены в течение срока его действия.
- 8.26. За неисполнение и ненадлежащее исполнение Договора в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 8.27. Все ответственность, в части штрафов, пеней, неустоек и возмещения убытков в рамках Договора, принимает на себя ООО Управляющая компания «Реальные инвестиции» (ОГРН: 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, стр. 45, действующее в качестве доверительного управляющего ООО «Краснопресненский».

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием Обстоятельств Непреодолимой Силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства Непреодолимой Силы.
- 9.2. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств Непреодолимой Силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после начала действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Также уведомление должно содержать информацию о характере Обстоятельств Непреодолимой Силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предпринятом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.
- 9.3. После прекращения действия Обстоятельств Непреодолимой Силы, Сторона, заявлявшая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (Десять) Рабочих Дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении. Если Стороны, заявлявшая на действие Обстоятельств Непреодолимой Силы, не известит или с задержкой известит другую

- Сторону о наличии или о прекращении действия Обстоятельств Непредвидимой Силы, то она будет нести ответственность перед другой Стороной за убытки, вызванные непосредственно таким же наличием или задержкой в исполнении.
- 9.4. Наличие и продолжительность Обстоятельств Непредвидимой Силы подтверждается торгово-промышленной палатой или иным соответствующим уполномоченным органом или организацией.
- 9.5. Если действие Обстоятельств Непредвидимой Силы продолжается более 3 (Трех) месяцев или возникает основания для предположения о том, что наличие или воздействие Обстоятельств Непредвидимой Силы продлится более 3 (Трех) месяцев, или если Обстоятельство Непредвидимой Силы представляет собой внезапные изменения в применимом законодательстве, Стороны обязуются незамедлительно вступить в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений в Договор, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязательств по Договору максимально близким к предусмотренному при заключении Договора образом.
- 10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
- 10.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон. Все изменения в Договору действительны только при условии их письменного оформления и подписания надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.
- 10.2. Договор подпадает под расторжение в следующих случаях:
- 10.2.1. по соглашению Сторон;
- 10.2.2. по основаниям, предусмотренным Договором и законодательством РФ;
- 10.2.3. по инициативе Субарендатора, в связи с виновным поведением Арендатора в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.11.6. Договора.
- 10.3. В соответствии со статьей 450.1 Гражданского Кодекса РФ Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем безусловном порядке в случае:
- 10.3.1. Одностороннего использования Субарендатором Помещений (их части) не по назначению, указанному в п. 5.3.1 Договора.
- 10.3.2. Существенного ухудшения состояния Помещений.
- 10.3.3. Осуществления Субарендатором в Помещениях Непредвидимых Ущербов, не согласованных с Арендатором и/или при отсутствии согласованной Проектной Документации и/или в нарушение согласованной Проектной Документации, с нарушением Субарендатором условий Договора и/или Протокола Проведения Работ Субарендатора в ходе производства Непредвидимых Нарушений.
- 10.3.4. Нарушения Субарендатором сроков осуществления платежей, предусмотренных Договором (в том числе, но, не ограничиваясь этим, Арендной Платой, Обеспечительного Платежа, платежей в счет возмещения суммы Обеспечительного Платежа) или в связи с увеличением суммы Обеспечительного Платежа, на срок более чем 10 (Десять) Рабочих Дней или многократного (два раза и более) нарушения указанного срока более чем на 5 (Пять) Рабочих Дней каждый в течение одного и того же года срока действия Договора.
- 10.3.5. Невыполнения и/или ненадлежащего исполнения Субарендатором условий п.п. 5.6, 5.9.1, 5.9.2, 5.12.1 и 5.12.3 Договора.
- 10.3.6. Не предоставления Субарендатором Арендатору всех документов и

- информации, необходимых для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1, в течение более 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты истечения срока, предусмотренного в 11.3 Договора.
- 10.3.7. Возбуждения в отношении Субарендатора производства по делу о банкротстве, признания Субарендатора банкротом, ликвидации и соответствии с действующим законодательством или принятии уполномоченным органом Субарендатора решения о реорганизации/ликвидации Субарендатора.
- 10.3.8. Досрочное прекращение Основного Договора Аренд по любым причинам.
- 10.4. В случае наступления обстоятельств, указанных в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6, 10.3.7 Договора, Арендатор направляет Субарендатору письменное требование об устранении указанного нарушения с указанием срока его устранения. В случае если Субарендатор не устранил указанное нарушение в срок, указанный в требовании Арендатора, Арендатор направляет Субарендатору письменное уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора. Договор считается прекратившим свое действие по основаниям, предусмотренным в п.п. 10.3.1-10.3.3, 10.3.5, 10.3.6 Договора, с даты указанной в направлении Арендатором Субарендатору письменного уведомления об одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора.
- 10.5. Договор считается прекратившим свое действие по основаниям, предусмотренным в п.п. 10.3.4, 10.3.7 и 10.3.8. Договора, с даты получения Субарендатором письменного уведомления Арендатора об одностороннем отказе Арендатора от исполнения Договора или в иной срок, указанный Арендатором в таком уведомлении.
- 10.6. В случае указания Субарендатора от получения письменного требования и/или уведомления Арендатора, указанного в п.п. 10.4 и 10.5 Договора, такое требование/уведомление направляется Субарендатору согласно условиям п. 13.4 Договора. Требование и/или уведомление об отказе от исполнения Договора считается полученным Субарендатором согласно условиям п. 13.4 Договора, а Договор считается прекратившим свое действие с даты согласно условиям п. 13.4 Договора, или с даты, указанной в уведомлении Арендатора.
- 10.7. Стороны вправе требовать в суде расторжения настоящего Договора во основании, предусмотренном действующим законодательством РФ, при условии направления другой Стороной письменного уведомления с указанием разумного срока для исполнения своих обязательств по настоящему Договору, который должен составлять не менее 15 (Пятнадцати) дней с даты направления такого уведомления.
- 10.8. В последний день срока действия Договора Стороны обязаны провести сверку расчетов и подписать акт сверки расчетов или иной документ, в котором указаны суммы, подлежащие оплате Стороной друг другу после прекращения действия Договора. Суммы, причитающиеся соответствующей Стороной по результатам сверки расчетов, должны быть уплачены в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания акта сверки расчетов или аналогичного документа, если иное не предусмотрено Договором.
- 10.9. Досрочное расторжение Договора не освобождает Стороны от их обязанностей по Договору, связанных с оборудованием и передачей Помещений и проведением взаиморасчетов, в том числе оплаты пеней, штрафов, неустоек.
- 10.10. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и Дополнительного соглашения № 1 к нему, (включая уплату государственной пошлины для осуществления государственной регистрации Договора субаренды в редакции Дополнительного соглашения № 1), несет Субарендатор.

10.11. Расходы, связанные с государственной регистрацией иных допсоплатных соглашений к Договору, или соглашения о расторжении Договора (если применимо) несет Сторона, по инициативе которой вносятся изменения или прекращается действие Договора.

11. СРОК АРЕНДЫ

11.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации и действует по дату истечения Срока Аренды по Договору, если не будет прекращен ранее в соответствии с условиями настоящего Договора. Окончание срока Договора не освобождает Субарендатора от исполнения обязательств, которые не были исполнены или были исполнены Субарендатором ненадлежащим образом и/или от ответственности за нарушение Договора.

11.2. Срок Аренды по Договору начинается исчисляться в порядке, предусмотренном Дополнительным соглашением № 1 к настоящему Договору.

11.3. Арендатор обязуется в дату подписания Договора и Дополнительного соглашения № 1 предоставлять Субарендатору документы, необходимые для государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1.

11.4. Стороны согласились с тем, что, независимо от других положений настоящего Договора, он может быть прекращен по основаниям, предусмотренным Дополнительным соглашением № 1 к настоящему Договору (Приложение № 6).

12. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

12.1. Договор регулируется и подпадает толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.2. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами в ходе исполнения Договора, подлежат передаче на рассмотрение Арбитражного суда г. Москвы.

13. УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Все уведомления, направленные Сторонами по Договору или в связи с ним, совершаются в письменной форме, составляются на русском языке, подписываются соответствующей Стороной и вручаются под роспись лично в руки либо направляются курьерской почтой или заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения по следующему адресу:

13.1.1. Арендатор:

Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, строение 43
Вниманию: Алексей Андреевич Алексеевич
Тел./Факс: Телефон 8 (495) 937-72-61 (секретарь), 8 (499) 244-07-53 (бухгалтерия)
Эл. почта: dolgaleva@mcrl.ru

Субарендатор:

Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимуров Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III
Вниманию: Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны
Тел./Факс:
Эл. почта: tinimod@mail.ru

13.2. Уведомления считаются надлежащим доставленным:

13.2.1. при вручении лично – в момент вручения под роспись работнику Стороны-адресата или лицу, действующему от имени Стороны-адресата; при этом надлежащим подтверждением доставки будет являться подпись лица, получающего документ, указание даты получения и должности лица, получившего уведомление;

13.2.2. при отправке уведомления курьерской почтой – в дату, указанную в уведомлении о вручении;

13.2.3. при отправке уведомления почтой заказным письмом с уведомлением о вручении – в дату, указанную в уведомлении о вручении, или в дату, указанную в п. 13.4 Договора.

13.3. Уведомления, направленные способами, указанными в п.п. 13.2.1-13.2.3 Договора, будут считаться полученными также в случаях, если его вручение Стороне-адресату оказалось невозможным в связи с отсутствием Стороны-адресата по адресу, указанному в п. 13.1 Договора (или в уведомлении Стороны-адресата об изменении адреса, направленном в порядке, установленном в п. 13.6 Договора) либо такой адрес оказался неверным, вымышленным либо несуществующим.

13.4. В случае уведомления Стороны-адресата от получения уведомления Сторона-отправитель направляет его Стороне-адресату по почте заказным письмом. Уведомление считается полученным Стороной-адресатом по истечении 6 (Шести) календарных дней с даты его отправления.

13.5. Уведомления могут быть предварительно направлены по факсу или электронной почте для информационных целей по номерам и адресам, указанным в п. 13.1 Договора, что, однако, не считается надлежащей почтой уведомлений по Договору.

13.6. Стороны обязуются в письменной форме уведомлять друг друга обо всех изменениях реквизитов, указанных в п. 13.1 Договора, в течение 7 (Семи) Рабочих Дней с даты их изменения. При нарушении указанной обязанности все обязательства и действия Сторон, неисполненные/осуществляемые по старым реквизитам, считаются выполненными/осуществляемыми надлежащим образом.

14. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

14.1. На дату подписания Договора Субарендатор предоставляет следующие заверения об обстоятельствах:

14.1.1. Субарендатор является юридическим лицом, надлежащим образом созданным и осуществляющим деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации;

14.1.2. Субарендатор не находится в состоянии неплатежеспособности или временного приостановления исполнения денежных обязательств; в отношении Субарендатора не введено наблюдение и не применяется иная процедура банкротства, предусмотренная применимым законодательством;

14.1.3. Субарендатор получил все предусмотренные применимым законодательством и учредительными документами Субарендатора разрешения, одобрения и/или согласия, необходимые для заключения и исполнения Договора;

14.1.4. заключение и исполнение Договора не приведет к нарушению Субарендатором требований законодательства, содержащий каких-либо договоров, соглашений, судебных запретов и/или постановлений, обязательных для Субарендатора, либо имеющих учредительных документов Субарендатора.

- 14.1.5. Субарендатору не известно о существовании какого-либо текущего или потенциального судебного разбирательства, претензий со стороны Уполномоченных Органов или третьих лиц, которые могут впоследствии исключать или исключили Субарендатора Договора.

15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 15.1. Договор вместе с Приложением к нему представляет собой исчерпывающую договоренность между Сторонами в отношении его предмета и заменяет собой всю предыдущую переписку и договоренности между Сторонами.
- 15.2. Договор имеет обязательную силу для соответствующих правопреемников Сторон.
- 15.3. Субарендатор настоящим подтверждает, что он полностью осведомлен о состоянии Помещения и согласен принять Помещение в том виде, в котором оно находится.
- 15.4. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением настоящего Договора, и не раскрывать любым лицам (за исключением лиц, указанных ниже) без предварительного письменного согласия другой Стороны любую информацию, которая составляет или могла бы составлять коммерческую тайну. Под информацией, которая составляет коммерческую тайну, подразумевается любая информация, которую Сторона считала бы при существующих обычных деловых оборотах конфиденциальной и раскрывала бы ее только лицам, нуждающимся в ней в целях осуществления деятельности или производств работ для такой Стороны и гарантирующей соблюдение конфиденциальности.
- Каждая из Сторон вправе раскрывать указанную коммерческую информацию:
- (а) если раскрытие такой информации требуется в силу действующего законодательства Российской Федерации и/или информация стала общедоступной;
 - (б) своим аффилированным лицам;
 - (в) своим профессиональным консультантам, оказывающим услуги в связи с арендой Помещения;
 - (г) банку или иному финансовому учреждению;
 - (д) любым Уполномоченным Органам (включая налоговые органы) в мере, требуемой применимым законодательством;
 - (е) в суде или арбитражном суде в рамках судебного или арбитражного разбирательства, имеющего обязательную силу для такой Стороны, в той мере, в какой предоставление такой информации необходимо в соответствии с применимым законодательством;
- При нарушении указанных обязательств нарушающая Сторона обязана возместить потерпевшей Стороне убытки (с учетом условия, предусмотренного в п. 8.2.3 Договора).
- 15.5. Стороны настоящим подтверждают, что Договор подписывается надлежащими уполномоченными лицами и Стороны выполнили все требования законодательства РФ в отношении заключения Договора.
- 15.6. Если иное прямо не указано в тексте настоящего Договора, каждая Сторона исполняет возложенные на нее обязательства за свой счет.
- 15.7. За исключением случаев, указанных в п. 9.5 и 15.9 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Договора (определение которых дано в статье 451 Гражданского кодекса РФ), включая резкое изменение

курса валют, не является основанием для изменения или расторжения Договора любой из Сторон.

- 15.8. Субарендатор обязан по запросу Арендатора в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения указанного запроса предоставлять нотариально заверенные копии (i) учредительных документов со всеми изменениями и свидетельствами о регистрации данных изменений в учредительных документах; (ii) свидетельства о внесении государственной записи в ЕГРЮЛ о присоединении ОПИ; (iii) свидетельства о государственной регистрации общества, выданного уполномоченным органом; (iv) свидетельства о постановке на налоговый учет; (v) решения (протокола) о назначении исполнительного органа Субарендатора и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего Договор от имени Субарендатора; (vi) заверенные копии лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Субарендатором в Помещении, при условии, что данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию (сертификации) в соответствии с действующим законодательством РФ; (vii) список лиц, уполномоченных Субарендатором принимать счета на оплату от Арендатора, заверенный печатью Субарендатора и подписью полномочного лица, а также иные документы.
- 15.9. Если любое условие или положение настоящего Договора будет признано недействительным, незаконным или неприменимым по любой причине решением суда или иным образом, то такая недействительность, незаконность или неприменимость не влечет и не препятствует законности, действительности и применению остальных условий и положений настоящего Договора. Стороны обязуются предпринять действия по внесению дополнений, изменений или замене всех недействительных или незаконных положений такими действительными и законными положениями, которые обеспечат максимальное возможное достижение планируемого Сторонами экономического результата без пересмотра любых коммерческих или иных существенных условий настоящего Договора.
- 15.10. При изменении места нахождения в соответствии с учредительными документами и/или банковских реквизитов Стороны, указанных в Договоре, такая Сторона обязана в течение 7 (Семи) Рабочих Дней в письменной форме уведомить другую Сторону о проводимых изменениях и сообщить новое местонахождение и/или новые реквизиты. В противном случае, ссылка на место нахождения, указанное в Договоре, или денежные переводы, совершенные по банковским реквизитам, указанным в Договоре, считаются совершенными надлежащим образом.
- 15.11. Заключение Сторонами настоящего Договора является добровольным и Стороны подтверждают, что условия Договора являются справедливыми (т.е. не являются обременительными ни для одной из Сторон и не нарушают баланс интересов Сторон) и не являются кабальными для Сторон.
- 15.12. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны будут руководствоваться положениями действующего законодательства РФ.
- 15.13. Договор заключен в 3 (Трих) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.
- 15.14. Следующие приложения являются неотъемлемой частью Договора:
- Приложение № 1 Копия поэтажного плана
 - Приложение № 2 Форма Акта Приема-Передачи
 - Приложение № 3 Документы, необходимые для регистрации Договора и редакции Дополнительного Соглашения № 1
 - Приложение № 4 Акт Разграничения Эксплуатационной Ответственности
 - Приложение № 5 Правила Проведения Работ Субарендатора

Приложение № 6 Дополнительное соглашение № 1 от 07.04.2016 г. к Договору
субаренды нежилых помещений № _____ от 07.04.2016 г.

16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендатор:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У.
Закрытый паевой инвестиционный фонд
недвижимости «Краснопресненский»

Субарендатор:
ООО «Грильянто»

OTPH 1057747030000
NNH/ 7705551413
KIII 770301001

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:
Р/с 40701810500000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К/с 30101810100000000716
БИК 044525716

ОГРН 1167746241740
ИНН 7704348365
КПП 770401001

Местонахождение:
Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур
Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III
Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимур
Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:
Р/с 40702310200000017412
Банк АО «Вайфурендбанк» г. Москва
К/с 3010181020000000000000000000
БИК 044525400

От имени Арбитража:

ООО «УК «Российские инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопродольский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МН

От имени Субаренатора:

Т.Н. Давыдов
Генеральный директор
МП

Приложение № 1
к Договору субаренды нежилых помещений
№ 01/2016 от «12» апреля 2016 г.

КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА

г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, дом 11, стр. 64



ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:
ООО «УК «Результативные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Красноярский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

От имени Субарендатора:
ООО «Грильяжо»

Генеральный директор
МД

Приложение № 2
к Договору субаренды нежилых помещений
№ 01/2016 от «12» апреля 2016 г.

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

к Договору аренды нежилых помещений № [●]

от [●] г.

г. Москва

«[●]» [●] [●]

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», место нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ассеев Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, и

[ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ КОМПАНИИ], юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН) [●], с местом нахождения по адресу: [●], именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице [Генерального директора] [●], действующего на основании [Устава], далее совместно именуемые «Стороны»,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – «Акт») в соответствии с условиями Договора аренды нежилых помещений № [●] от «[●]» [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- В соответствии с пунктом 3.1 Договора Арендатор передал, а Субарендатор принял нежилые помещения общей площадью [●] ([●]) кв.м, расположенные на [●] этаже здания по адресу: [●], помещение [●], комнаты №№ [●] (далее по тексту «Помещения»).
- Помещения обеспечены:
- Субарендатор настоящим подтверждает, что он удовлетворен результатами проведенного им осмотра Помещений, и что Помещения передаются в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендатор считает надлежащим образом исполненным обязательство по передаче Помещений Субарендатору.
- Претензий в состоянии и обеспеченности Помещений Субарендатор не имеет.
- В дату подписания настоящего Акта Стороны свели показания счетчиков Коммунальных услуг в отношении Помещений. Показания счетчиков следующие:

• счетчик электричества № [●]	показания [●];
• счетчик холодного водоснабжения № [●]	показания [●];
• счетчик горячего водоснабжения № [●]	показания [●];
• [счетчик] № [●]	показания [●];

Субарендатор получил от Арендатора [●] ([●]) комплект ключей от Помещений.

- Все термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквой, имеют значение, указанное в Договоре.
- Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 3 (Три) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Ассеев
Генеральный директор
МП

От имени Субарендатора:

ООО «Гризмарт»

Т.Н. Лапина
Генеральный директор
МП



Приложение № 3
к Договору аренды нежилых помещений
№ 01/2016 от «12» апреля 2016 г.

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА В
РЕДАКЦИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО СОГЛАШЕНИЯ № 1
(со стороны Арендатора)

1. Оригинал нотариально удостоверенной доверенности, выданной Арендатором представителю Субарендатора для представления интересов Арендатора в Регистрирующем Органе при государственной регистрации Договора в редакции Дополнительного Соглашения № 1;
2. Нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации Арендатора;
3. Нотариально заверенная копия устава Арендатора со всеми изменениями и дополнениями;
4. Нотариально заверенная копия свидетельства о постановке Арендатора на учет в налоговом органе;
5. В случае если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются генеральным директором Арендатора: копия решения уполномоченного органа Арендатора о назначении генерального директора Арендатора, заверенная подписью генерального директора и печатью Арендатора, а также если Договор и/или Дополнительное Соглашение № 1 подписываются представителем Арендатора по доверенности – нотариально удостоверенная доверенность, выданная представителем Арендатора (нотариально удостоверенная копия);
6. Оригинал или нотариально удостоверенная копия документа об оплате сделки по заключению Договора (с учетом Дополнительного Соглашения № 1) уполномоченными органами управления Арендатора (если необходимо);
7. Иные документы по запросу Арендодателя.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:
ООО «УК «Ремдизмонтаж» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:
ООО «Триумф»

Т.Н. Ларин
Генеральный директор
МП



48

Приложение № 4
к Договору аренды нежилых помещений
№ 01/2016 от «12» апреля 2016 г.

АКТ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
		АРЕНДАТОР	СУБАРЕНДАТОР
1.	АДМИНИСТРАТИВНО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
1.1.	Уборка мусора на территории	Арендатор	
1.2.	Уборка снега	Арендатор	
1.3.	Внешние и внутренние озеленения	Арендатор	
	Уборка мусора:		
1.4.	Сортировка мусора и его утилизация (картон, пластик, бумага и пр.)	Арендатор	Сбор и установка мусора и время для вывоза
1.5.	Вывоз и утилизация ламп/аккумуляторных батарей и др. технического оборудования/запчастей		Субарендатор
1.6.	Строительный мусор, оставленный после реконструкции, отделки, ремонта Помещения		Субарендатор
1.7.	Депривация и дезинфекция	Арендатор и здание	Субарендатор в границах арендуемого помещения
1.8.	Охрана окружающей среды и предоставление экологической информации	Арендатор	
2.	СЛУЖБА БЕЗОПАСНОСТИ		
2.1.	Внутренняя служба безопасности		Субарендатор в границах арендуемых помещений
2.2.	Служба безопасности на внешней территории	Арендатор	
3.	ТЕХНИЧЕСКОЕ		

49

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	ОБСЛУЖИВАНИЕ		
3.1.	Фасады и витрины, включая оборудование на фасадах	Арендатор в части фасада здания	Субарендатор в части витрин арендуемого помещения и своего оборудования на фасаде
3.2.	Вертикальные поверхности, стеклянные перегородки и витрины	Арендатор в части наружного остекления витрин	Субарендатор в части внутреннего остекления витрин
3.3.	Автоматические двери / распашные	отсутствуют	отсутствуют
3.4.	Двери, часть охранных сигнализации	Арендатор в части наружных дверей периметра здания	Субарендатор в части внутренних дверей арендуемого помещения
3.5.	Эвакуационные двери из помещений арендаторов и служебные помещения	Арендатор	
3.6.	Водооточные трубы и желоба	Арендатор	
3.7.	Контроль за температурой и потреблением	Арендатор на усмотрение учета и контроля Здания	Субарендатор внутри помещения на своих узлах учета и контроля
3.8.	Электрооборудование внутри Помещения		Субарендатор
3.9.	Трансформаторы и распределители	Арендатор	
3.10.	Система электрооборудования, электрооборудование, главные распределительные щиты Цитра	Арендатор	
3.11.	Системы электрооборудования, электрораспределительные щиты, электрооборудование, распределительные щиты и кабельные коробки Помещения Арендатора		Субарендатор
3.12.	Внутренние и внешние (подключенные к фасаду / вынесен на улицу) светильники здания	Арендатор	Субарендатор вывески на фасаде относящиеся к его деятельности

50

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
3.13.	Внутренние и внешние светильники Помещения Арендатора		Субарендатор
3.14.	Аварийное освещение здания	Арендатор	
3.15.	Аварийное освещение Помещения Арендатора		Субарендатор
3.16.	ДГУ (дизель-генераторные установки), обслуживающие здание	отсутствует	отсутствует
3.17.	Электрические низковольтные установки - здание	Арендатор	
3.18.	Электрические высоковольтные установки - Помещение Арендатора		Субарендатор
3.19.	Блоки бесперебойного питания здания	отсутствуют	
3.20.	Блоки бесперебойного питания в Помещении Арендатора		Субарендатор
	Системы отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха (HVAC)		
3.21.	Система HVAC здания (включая оборудование систем охлаждения/отопления)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.22.	Система вентиляции	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
	Санитарные системы (водоснабжение, канализация, водоснабжение, линия канализации)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.23.	Система хозяйственного холодного водоснабжения	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.24.	Отопительное оборудование (бойлеры) для хозяйственного горячего водоснабжения	Арендатор до зоны разграничения ответственности	

51

№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
3.25	Насосы вне Помещения	отсутствуют	отсутствуют
3.26	Насосы внутри Помещения	отсутствуют	отсутствуют
3.27	Основные запорные клапаны на базовых системах здания	Арендатор	
3.28	Все закрытые клапаны, система трубопроводов и санитарные устройства, установление Арендатором после точки подключения к базовым системам здания		Субарендатор
3.29	Водоотведение (система канализации)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.30	Водоснабжение (водопровод)	отсутствует	
3.31	Обросы в канализацию	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
	Системы общей и пожарной безопасности		
3.32	Система пожарной сигнализации (включая кабель и периферийное оборудование)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	Субарендатор в границах арендуемого помещения
3.33	Система оповещения о пожаре (включая кабель и периферийное оборудование)	Арендатор до зоны разграничения ответственности	Субарендатор в границах арендуемого помещения
3.34	Водяная (спринклерная) система пожаротушения	Арендатор (справочное пожаротушение отсутствует)	
3.35	Система пожарных насосов и пожарные трубопроводы	Арендатор	
3.36	Системы газового и порошкового пожаротушения	отсутствует	
3.37	Дополнительное противопожарное оборудование – огнетушители	Арендатор в части МОП	Субарендатор в границах арендуемого помещения
3.38	Пожарные рукава и барьеры, в т.ч.	Арендатор в части МОП	Субарендатор в границах

52

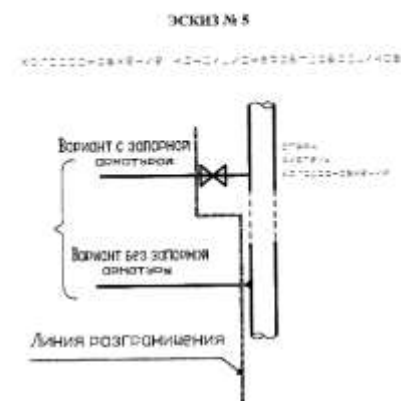
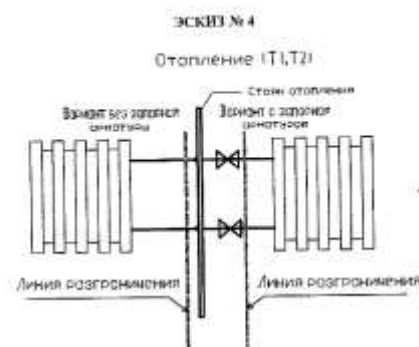
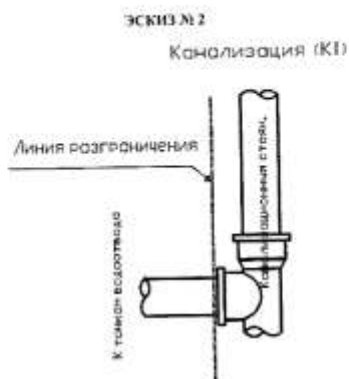
№	КРИТЕРИЙ	ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕМОНТ, РАСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПРОВЕРКИ	
	внутренние клапаны		арендуемого помещения
3.39	Система дымоудаления	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.40	Противопожарные заслонки	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.41	Система охранной сигнализации	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.42	Система контроля доступа	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.43	Система защиты от вандализма	Арендатор до зоны разграничения ответственности	
3.44	Система охранного видеонаблюдения	Арендатор до зоны разграничения ответственности	

ЭСКИЗЫ К АКТУ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

ЭСКИЗ № 1
Электросети



53



Приложение № 4 согласовано:

От имени Арендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Красногорск-инвест»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:
ООО «Грильян»

Т.Н. Зарина
Генеральный директор
МП



Приложение № 5
к Договору аренды нежилых помещений
№ 01/2016 от «12» апреля 2016 г.

ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА

I. СОСТОЯНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ НА МОМЕНТ ПЕРЕДАЧИ СУБАРЕНДАТОРУ

1. Арендатор передает Субарендатору Помещения в состоянии и порядке, предусмотренном настоящим Договором и Актом Приема-Передачи.
2. Субарендатор вправе самостоятельно и за свой счет выполнять Работы Субарендатора, в том числе, ремонтные работы в Помещениях, либо с привлечением для этих целей сторонних организаций.

II. ПРОЕКТИРОВАНИЕ РАБОТ СУБАРЕНДАТОРА И ОФОРМЛЕНИЕ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ РАЗРЕЗИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Субарендатор обязан использовать исключительно проектную и подрядную организации, имеющие все необходимые в соответствии с действующим законодательством РФ допуски (состоять в СРО и иметь соответствующее свидетельство о допуске ко всем видам строительных работ, требующим такого допуска) на проведение тех видов работ, которые предполагается проводить в Помещениях (если применимо) и опыт работы в подобных проектах на территории г. Москвы. Указанные подрядчики должны быть письменно согласованы с Арендатором до начала Работ Субарендатора.
2. Субарендатор заблаговременно до начала Работ Субарендатора представляет Арендатору рабочий архитектурный проект Работ Субарендатора для получения письменного согласия Арендатора на общие архитектурные изменения (перепланировку). Представленные проекты должны соответствовать установленным в РФ санитарным нормам и правилам и иным нормативным актам РФ, а также учитывать лимиты по всем видам коммунальных и энергетических ресурсов, выделенных Арендатором (Собственником) для Помещения.
3. Требования к чертежам и спецификациям для согласования с Арендатором:
 - 3.1. Проектный план в масштабе М-1:50, в том числе: архитектурный чертеж Помещения с расположением перегородок, окон и дверей с указанием применяемых отделочных материалов; объемов Работ Субарендатора (спецификации); технологический чертеж с расстановкой всего технологического и офисного оборудования; чертежи системы инженерного обеспечения (вентиляции и кондиционирования; электрической и слаботочной сети; водоснабжения и канализации – в случае если будут оборудованы дополнительные сантехнические узлы; пожарной сигнализации и т.д.) в полном объеме; конструктивный чертеж по перегородкам;

- 3.2. Детали, в том числе: разрезы, с четким разграничением всех предлагаемых методов строительства и материалов; ведомость отделки помещений с указанием применяемых отделочных материалов; таблица дверей;
- 3.3. План потолка, в том числе: карниз подвесного потолка; расположение светильников; расположение вентиляционных решеток; расположение других деталей, закрепленных на потолке или проходящих сквозь него; тип потолочной системы и отделки; расположение панелей доступа к вентиляционным установкам здания;
- 3.4. План сантехнического оборудования (при установке дощатых санитарных узлов), в том числе: расположение трубопроводов водоснабжения; расположение унитазов, раковин, ванн, душевых кабин и т.д.; аксонометрическая схема системы водопровода и канализации; план размещения технологического оборудования;
- 3.5. План механической части, в том числе: расположение, тип и размеры кондиционеров с использованием конденсаторной воды или вентиляторов, если таковые требуются; расположение вентиляторов, спецификация оборудования; расчеты нагрузки по теплообеспечению, вентиляции и кондиционированию;
- 3.6. Проект электропроводки, в том числе: план расположения электропроводки; сечение проводов и кабелей; расположение электрических и телефонных розеток; освещение; окончательная схема электроснабжения.
4. В случае если вышеуказанные проектные документация и проектные на основании нее работы требуют обязательного согласования, утверждения и (или) получения разрешения в соответствующих государственных органах, Субарендатор обязан получить самостоятельно все необходимые разрешения и согласования (в частности, Санэпидемстанции, Госпожнадзор МЧС, Энергондзор) и предоставить Арендатору согласованную проектную документацию в Помещениях не позднее даты окончания Работ Субарендатора.
5. Любые внесённые Субарендатором изменения в архитектурный проект или проект инженерных коммуникаций могут быть реализованы только с письменного согласия Арендатора. В случае если эти изменения влекут за собой необходимость новых согласований в уполномоченных государственных органах, то Субарендатор обязан получить такие согласования самостоятельно.
6. Субарендатор может приступать к выполнению Работ Субарендатора только после получения согласия Арендатора на выполнение Работ Субарендатора, а также получения всех необходимых в соответствии с действующим законодательством РФ согласований с уполномоченными государственными органами РФ.
7. Субарендатор вправе начать выполнение следующих работ:
- использования подвала в Помещениях (при этом дозволить исполнителей работ в Помещениях исключительно);
 - доставки строительных и отделочных материалов и оборудования в Помещения;
 - обшивка ГКЛ верхних стен Здания и стен ядра Здания;
- при выполнении Субарендатором следующих условий:
- выполнение Субарендатором своих обязательств по страхованию;
 - разработка Субарендатором проекта производства работ на выполнение перечисленных выше работ в подвалах а) – в) и отсутствие у Арендатора замечаний к данному проекту производства работ;
 - предоставления Субарендатором гарантийного письма с указанием календарных дат предоставления на рассмотрение Арендатору всей проектной документации.
8. После завершения Работ Субарендатора Субарендатор обязан предоставить Арендатору один экземпляр исполнительной документации по выполненным инженерным и строительным работам с необходимыми согласованиями уполномоченных государственных органов.

III. Порядок проведения Работ Субарендатора

- Субарендатор согласовывает с Арендатором срок и время проведения Работ Субарендатора в Помещении в письменной форме. Субарендатор обязан обеспечить, чтобы проведение вышеуказанных работ не мешало нормальному подвальному Зависим другим арендаторам и владельцам принадлежащих помещений и соседних зданий, в том числе не создавало шума и вибрации, и осуществлялось преимущественно за пределами рабочего времени.
- До начала Работ Субарендатора Субарендатор обязан предоставить Арендатору заверенные копии свидетельства о допуске подчиненных на проведение всех видов работ, которые предполагается осуществлять в Помещении (если применимо); документ о страховании гражданской ответственности перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу третьих лиц (при этом страховая сумма должна составлять не менее 10 000 000 (десяти миллионов) рублей за каждый случай причинения вреда), а также документ о страховании строительных-монтажных работ на полную восстановительную стоимость Работ Субарендатора; список фамилий и телефонов руководящих работников подчиненных (и субподрядчиков).
- Работы Субарендатора должны проводиться в соответствии с требованиями компетенций государственных органов и нормативных актов РФ и указаниями Арендатора по организации работ. Субарендатор несет ответственность за любой ущерб, причиненный Помещением и/или Зависим при проведении Работ Субарендатора.
- Субарендатор и (или) его подразделения обязаны проводить Работы Субарендатора только на основании согласований с Арендатором Проектной Документации.
- Субарендатор и (или) его подразделения должны использовать при проведении Работ Субарендатора только сертифицированные материалы.
- Арендатор обязан предоставить Субарендатору и (или) его подразделениям информацию о скрытых трубопроводах, проводке и т.д., установленных над, под или внутри Помещений, в Субарендатор и (или) его подразделения подтверждают получение вышеуказанной информации.
- Субарендатор обязуется строго следовать указаниям Арендатора по подключению инженерных систем Помещений к системам жизнеобеспечения Здания (вентиляции, кондиционирования, электрическим сетям, телефонным кабелям, пожарной сигнализации и т.д.) и осуществлять указанные подключения только в присутствии представителя Арендатора.
- Вывоз строительного мусора, образовавшегося в результате Работ Субарендатора в Помещениях, обеспечивается Субарендатором за свой счет и осуществляется в рабочее время. Размещение контейнеров в обязательном порядке согласуется с Арендатором.
- На время проведения в Здании Работ Субарендатора для передвижения работников подразделения Субарендатора используется выход во внутренний двор Здания и соответствующая лестница. Использовать лифт для перевозки строительных материалов и строительного мусора запрещается.
- По окончании Работ Субарендатора, в том числе работ по монтажу инженерных сетей, проводимых Субарендатором и (или) его подразделениями, составляются акты освидетельствования скрытых работ, акты замеров сопротивления изоляции, акты испытаний инженерных установок и т.д., которые подписываются Субарендатором

(заказчиком), подрядчиком Субарендатора и Арендатором.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 СОГЛАСОВАНО:

От имени Арендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд «Реальные
инвестиции»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:
ООО «Грильман»

Г.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

к Договору субаренды нежилых помещений №01/2016 от «12» апреля 2016 г.

г. Москва

«12» апреля 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд «Реальные инвестиции», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000 с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Тенинградская, д. 13, именуемому в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «Грильман», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 11677462417460, с местом нахождения по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, д. 11, стр. 44, Помещение III, именуемому в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемые «Стороны», в по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт приема-передачи (далее – «Акт») в соответствии с условиями Договора субаренды нежилых помещений № _____ от «12» апреля 2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- В соответствии с пунктом 3.1 Договора Арендатор передал, а Субарендатор принял нежилые помещения, расположенные на 1 (Первом) этаже здания по адресу: 119021, г. Москва, ул. Тимур Фрунзе, дом, 11, стр. 44, общей площадью 388,40 (Триста восемьдесят восемь целых и 40/100) кв. м., помещение III, комнаты №№1-27 (далее по тексту «Помещение»).
- Помещения обеспечены: счетчики электричества №№ 395133, 402697.
- Субарендатор настоящим подтверждает, что он удовлетворен результатами проведенного им осмотра Помещений, и что Помещения передаются в состоянии, соответствующем условиям Договора. С даты подписания настоящего Акта Арендатор считается надлежащим образом исполнившим обязанность по передаче Помещений Субарендатору.
- Претензий к состоянию и обеспеченности Помещений Субарендатор не имеет.
- Субарендатор получил от Арендатора 1 (Один) комплект ключей от Помещений
- Все термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре.
- Настоящий Акт составлен и подписан Сторонами в 3 (Трих) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд «Реальные
инвестиции»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

Г.Н. Ларина
Генеральный директор
МП



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 1

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

12 «апреля» 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноярский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Запорожская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Аслова Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильянто», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Дариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились установить ежемесячную Постоянную Арендную Плату в период с 12 апреля 2016 г. по 31 июля 2016 г. исключительно в размере 7 264,69 Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01 августа 2016 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны в дату, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - 2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:
 - 2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;
 - 2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - 2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, в том числе теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.
3. Размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 249 515 (Двести сорок девять тысяч пятьсот пятнадцать) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01 августа 2016 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны в дату, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то Договор считается прекращенным с этой даты.

1

4. Стороны договорились, что в случае изменения размера начисления налога на имущество в отношении Здания или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, соответствующую разнице между предыдущим размером и новым размером налога на имущество или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.

5. Стороны договорились, что размер Обеспечительного Платежа (п. 4.11.1. Договора) составит 1 016 949,15 (Один миллион шестидесять тысяч девятьсот сорок девять) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ. Обеспечительный Платеж выплачивается Субарендатором Арендодателю не позднее 43 (Сорок три) Рабочих Дней с даты подписания Договора и поступления счета на оплату от Арендодателя.

Стороны договорились, что с 01 августа 2016 г. размер Обеспечительного Платежа подлежит изменению по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны в дату, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении размера Обеспечительного Платежа, то Договор считается прекращенным с этой даты.

6. Стороны договорились о том, что Срок Аренды по Договору начинает исчисляться с Даты Начала и устанавливается по «19» января 2021 г. включительно.
7. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:
 - 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны соглашались, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.
 - 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.
 - 3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
 - 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут запрошены какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указанным Регистрирующим Органом потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Два) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются

2

незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

8. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является Приложением №6 к Договору Аренды и его неотъемлемой частью.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для представления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «УК «Реальные инвестиции»
ОГРН 1057747030000
ИНН 7703551413
КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д.13

Банковские реквизиты:

Р/с 40701310500000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К/с 30101810100000000716
БИК 044525716

Арендатор:

ООО «Гризыми»
ОГРН 1167746241740
ИНН 7704348365
КПП 770401001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III
Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:

Р/с 40702510500000017412
Банк АО «Российский Банк» г. Москва
К/с 30101810200000000000
БИК 044525716

От имени Арендодателя:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
публичный инвестиционный фонд недвижимости
«Криптопроектскайн»

А.А. Асено
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «Гризыми»

Т.Н. Лорин
Генеральный директор
МП



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3
К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

11 «ноября» 2016 год

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Алексея Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильяма», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице генерального директора Дариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона».

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 2 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что в период с 01.11.2016 г. по 01.02.2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет: 844 177,55 (Восемьсот сорок четыре тысячи сто семьдесят семь и 55/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что со 02 февраля 2017 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из: Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями по установленным или тарифам (ставкам) и включает:

2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, в именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Стороны договорились о том, что в период с 01.11.2016 г. по 01.02.2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет: 274 466,50 (Двести семьдесят четыре тысячи четыреста шесть и 50/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что со 02 февраля 2017 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем

1

абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае исполнения порядка начисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы и отношения Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество и отношения Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются заключать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.

5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны оговорились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.

2) Арендатор обязуется к дате подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.

3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды и редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, в Стороны обязуется немедленно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

2

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.11.2016 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатель:

ООО «УК «Реальные инвестиции»

ОГРН 1057747036000

ИНН 7703551413

КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13

Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810200000011752

Банк: ВТБ 24 (ПАО)

К/с 30101810100000000716

БИК 044525176

Арендатор:

ООО «Грильяно»

ОГРН 1167746241740

ИНН 7704348365

КПП 770401001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III

Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:

р/ 40702810800000017412

Банк: АО "РАЙФФАЙЗЕНБАНК"

К/с 30101810200000000700

БИК 044525700

От имени Арендателя:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Арендатора:

ООО «Грильяно»

Т.Н. Дарин
Генеральный директор
МП



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 4

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

всего 40 см 1422 142 09 «февраля» 2017 год

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильям», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Андрусышиной Елены Вячеславовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 4 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что в период с 02.02.2017 г. по 30.04.2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 928 595, 31 (Девятьсот двадцать восемь тысяч пятьсот девяносто пять и 31/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01.05.2017 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:

2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Стороны договорились о том, что в период с 02.02.2017 г. по 30.04.2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 301913,15 (Триста одна тысяча девятьсот тринадцать и 15/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01.05.2017 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не

1

заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.

5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.

2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 3 к Договору Аренды.

3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в Приложении № 3 к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

2

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 02.02.2017 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «УК «Реальные инвестиции»

ОГРН 1057747030000

ИНН 7703551413

КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13

Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810500000011752

Банк ВТБ 24 (ПАО)

К/с 30101810100000000716

БИК 044525716

Субарендатор:

ООО «Грильман»

ОГРН 1167746241740

ИНН 7704348365

КПП 770401001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III

Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:

р/с 40702810800000017412

Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700

От имени Арендодателя:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Грильман»

Е.В. Аверусыпина
Генеральный директор
МП



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 5

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

«31» мая 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильман», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 5 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что в период с 01.05.2017 г. по 31.08.2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 928 595, 31 (Девятьсот двадцать восемь тысяч пятьсот девяносто пять и 31/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01.09.2017 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:

2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Стороны договорились о том, что в период с 01.05.2017 г. по 31.08.2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 301913,15 (Триста одна тысяча девятьсот тринадцать и 15/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01.09.2017 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не

1

заключают дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.

5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

- 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.
- 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.
- 3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
- 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

2

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.05.2017 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «УК «Реальные инвестиции»
 ОГРН 1057747030000
 ИНН 7703551413
 КПП 770301001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13
 Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
 Звенигородская, д. 13

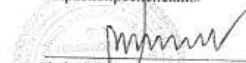
Банковские реквизиты:
 Р/с 40701810500000011752
 Банк ВТБ 24 (ПАО)
 К/с 30101810100000000716
 БИК 044525716

Субарендатор:
ООО «Грильман»
 ОГРН 1167746241740
 ИНН 7704348365
 КПП 770401001

Местонахождение:
 Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
 Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III
 Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
 Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:
 р/с 40702810800000017412
 Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва
 к/с 30101810200000000700
 БИК 044525700

От имени Арендодателя:
 ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
 паевой инвестиционный фонд недвижимости
 «Краснопресненский»


 А.А. Ассеева
 Генеральный директор
 МП

От имени Субарендатора:
 ООО «Грильман»


 Т.Н. Ларина
 Генеральный директор
 МП

3

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 6

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

«31» августа 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д 13, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильман», именуемое в дальнейшем **«Субарендатор»**, в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности - **«Сторона»**,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 6 к Договору Аренды (**«Соглашение»**) о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что в период с 01.09.2017 г. по 30.11.2017 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 928 595, 31 (Девятьсот двадцать восемь тысяч пятьсот девяносто пять и 31/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01.12.2017 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:

2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Стороны договорились о том, что в период с 01.09.2017 г. по 30.11.2017 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 301913,15 (Триста одна тысяча девятьсот тринадцать и 15/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01.12.2017 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не

1

заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребует в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.

5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.

2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.

3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

2

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды, заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

ООО «УК «Реальные инвестиции»

ОГРН 1057747030000

ИНН 7703551413

КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13

Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810500000011752

Банк ВТБ 24 (ПАО)

К/с 30101810100000000716

БИК 044525716

Субарендатор:

ООО «Грильман»

ОГРН 1167746241740

ИНН 7704348365

КПП 770401001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III

Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:

р/с 40702810800000017412

Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва

к/с 301018102000000000700

БИК 044525700

От имени Арендодателя:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Грильман»

Г.П. Ларина
Генеральный директор
МП



Протуировано, прошито и
скреплено печатью на 2
листах

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 7
К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.**

г. Москва

19 декабря 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильяни», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариной Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 7 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

- Стороны договорились о том, что в период с 01.12.2017 г. по 30.11.2018 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 1 021 454, 84 (Один миллион двадцать одна тысяча четыреста пятьдесят четыре и 84/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01.12.2018 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

- Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:

2.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

- Стороны договорились о том, что в период с 01.12.2017 г. по 30.11.2018 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 332 104,47 (Триста тридцать две тысячи сто четыре и 47/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01.12.2018 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не

1

заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

- Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.

- Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.

2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставлять Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в Приложении № 3 к Договору Аренды.

3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в Приложении № 3 к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.

4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

2

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2017 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:
ООО «УК «Реальные инвестиции»
ОГРН 1057747030000
ИНН 7703551413
КПП 770301001

Местонахождение:
Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:
Р/с 40701810500000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К/с 30101810100000000716
БИК 044525716

Субарендатор:
ООО «Грильяно»
ОГРН 1167746241740
ИНН 7704348365
КПП 770401001

Местонахождение:
Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III
Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:
р/с 40702810800000017412
Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700

От имени Арендодателя:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП

От имени Субарендатора:
ООО «Грильяно»

Т.Н. Лариош
Генеральный директор
МП

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 8

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

30 ноября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Асеева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильяно», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Лариош Татьяны Николаевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 8 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что в период с 01.12.2018 г. по 30.11.2019 г. размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 1 123 600,32 (Один миллион сто двадцать три тысячи шестьсот и 32/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.

Стороны договорились о том, что с 01.12.2019 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

2. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.

2.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями поставщиками по установленным ими тарифам (ставкам) и включает:

2.2 Плату за электроэнергию, потребляемую Субарендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;

2.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;

2.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребляемые Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендодателю оборудования, обслуживающего все здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании.

3. Стороны договорились о том, что в период с 01.12.2018 г. по 30.11.2019 г. размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещения составляет 365 314,92 (Триста шестьдесят пять тысяч триста сорок четыре и 92/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.

Стороны договорились о том, что с 01.12.2019 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не

заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.

5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

- 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.
- 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.
- 3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
- 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указанным Регистрирующим Органом потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставлять Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 01.12.2018 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:	Субарендатор:
ООО «УК «Реальные инвестиции»	ООО «Грильяно»
ОГРН 1057747030000	ОГРН 1167746241740
ИНН 7703551413	ИНН 7704348365
КПП 770301001	КПП 770401001
Местонахождение:	Местонахождение:
Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13	Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13	Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III
Банковские реквизиты:	Банковские реквизиты:
Р/с 40701810500000011752	р/с 40702810800000017412
Банк ВТБ 24 (ПАО)	Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва
К/с 30101810100000000716	к/с 30101810200000000700
БИК 044525716	БИК 044525700

От имени Арендодателя:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Красноярский»

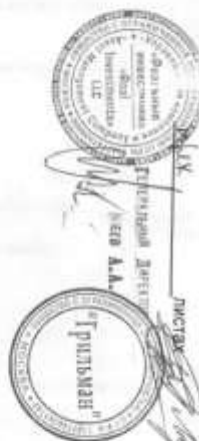
А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:
ООО «Грильяно»

Т.Н. Лавина
Генеральный директор
МП





Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 3
листах

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 9

к ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

11 февраля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильман», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Зимариной Натальи Алексеевны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», в то отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 9 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Изложить п. 4.11.7. Договора в следующей редакции:

«4.11.7. Сумма Обеспечительного платежа, в случае отсутствия нарушений со стороны Субарендатора, предусмотренных настоящим Договором, засчитывается как полная оплата последнего месяца аренды по настоящему Договору.»

2. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

- 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора аренды.
- 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.
- 3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
- 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указаниями Регистрирующего Органа потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

3. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды и распространяет свое действие на правоотношения Сторон, возникшие с 12.04.2016 г.
- 4) Настоящее Соглашение заключено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:

ООО «УК «Реальные инвестиции»
ОГРН 1057747030000
ИНН 7703551413
КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 40701810500000011752
Филиал 7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
К/с 30101810345250000745
БИК 044525745

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопресненский»



Субарендатор:

ООО «Грильяни»
ОГРН 1167746241740
ИНН 7704348365
КПП 770401001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III
Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810800000017412
Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва
К/с 30101810200000000700
БИК 044525700

От имени Субарендатора:

ООО «Грильяни»



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 11

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

«21» августа 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под названием государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Алексея Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильяни», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Курбатовой Натальи Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

руководствуясь полномочиями части 4 ст. 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ («ред. от 08.06.2020 г.) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 11 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Стороны договорились о том, что в период с 01.04.2020 г. по 30.06.2020 г., **исключительно** размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 1 123 599, 91 (Один миллион сто двадцать три тысячи пятьсот девяносто девять и 91/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.
2. Стороны договорились о том, что в период с 01.07.2020 г. по 19.01.2021 г. **исключительно** размер ежемесячной Постоянной Арендной Платы составляет 955 059, 92 (Девятьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот девять и 92/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством.
3. Стороны договорились о том, что в случае установления по соглашению Сторон нового срока субаренды, с 20.01.2021 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.
4. Переменная Арендная Плата состоит из Переменной Арендной Платы 1 и Переменной Арендной Платы 2.
 - 4.1 Переменная Арендная Плата 1 представляет собой плату за потребление Коммунальных услуг, предоставляемых соответствующими организациями-поставщиками по установленным ими тарифам (ставка) и включает:
 - 4.2 Плату за электроэнергию, потребленную Арендатором в Помещениях, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Помещениях;
 - 4.3 Плату за установленную мощность электроэнергии, а именно 75 (Семьдесят пять) кВт;
 - 4.4 Плату за Коммунальные Услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение и сезонное теплоснабжение), потребленные Субарендатором в Помещениях, включая функционирование принадлежащего Арендатору оборудования, обслуживающего все

здание, которая учитывается на основании показаний приборов учета, установленных в Здании,

5. Стороны договорились о том, что в период с 01.04.2020 г. по 30.06.2020 г. **исключительно** размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 365 314,92 (Триста шестьдесят пять тысяч триста сорок четыре и 92/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Стороны договорились о том, что в период с 01.07.2020 г. по 19.01.2021 г. **исключительно** размер ежемесячной Переменной Арендной Платы 2 за Помещение составляет 310 517,67 (Триста десять тысяч пятьсот семнадцать и 67/100) Рублей, кроме того НДС в соответствии с действующим законодательством РФ.
7. Стороны договорились о том, что в случае установления по соглашению Сторон нового срока субаренды, с 20.01.2021 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.
8. Стороны договорились, что в случае изменения порядка исчисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка исчисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендодатель вправе автоматически увеличивать размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (Четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения. Стороны либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.
9. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:
 - 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с 01 апреля 2020 г.
 - 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.
 - 3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
 - 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут затребованы какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указанным

2

Регистрирующего Органа потребуются внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

10. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды, заключенного в 3 (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:

ООО «УК «Реальные инвестиции»

ОГРН 1057747030000

ИНН 7703551413

КПП 770301001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:

Р/с 407028105000000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К/с 301018101000000000700
БИК 044525716

Субарендатор:

ООО «Грильяно»

ОГРН 1167746241740

ИНН 7704348365

КПП 770401001

Местонахождение:

Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III
Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д. 11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:

р/с 407028108000000017412
Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва
к/с 301018102000000000700
БИК 044525700

От имени Арендатора:

ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопрестольский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



От имени Субарендатора:

ООО «Грильяно»

Н.В. Курбанова
Генеральный директор
МП



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 12

К ДОГОВОРУ СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ № 01/2016 от 12.04.2016 года.

г. Москва

«25» января 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Реальные инвестиции» Д.Х. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Краснопресненский», юридическое лицо, учрежденное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации под основным государственным регистрационным номером (ОГРН): 1057747030000, с местом нахождения по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Асеева Андрея Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Грильям», именуемое в дальнейшем «Субарендатор», в лице Генерального директора Курбатовой Натальи Викторовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона»,

заключили настоящее Дополнительное соглашение № 12 к Договору Аренды («Соглашение») о нижеследующем:

1. Настоящим Стороны договорились изменить п. 11.2. Договора, изложив его в следующей редакции:

«11.2. Срок Аренды по Договору начинается с Даты Начала и устанавливается по 01 февраля 2022г. включительно».

2. Стороны договорились о том, что в случае установления по соглашению Сторон нового срока субаренды, с 02.02.2022 г. текущий размер Постоянной Арендной Платы изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Постоянной Арендной Платы, то Договор считается прекращенным с этой даты.

3. Стороны договорились о том, что в случае установления по соглашению Сторон нового срока субаренды, с 02.02.2022 г. текущий размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 изменяется по согласованию Сторон, о чем Стороны заключают дополнительное соглашение. Если Стороны к дате, указанной в настоящем абзаце, не заключат дополнительное соглашение об изменении Ставки Переменной Арендной Платы 2, то договор считается прекращенным с этой даты.

4. Стороны договорились, что в случае изменения порядка начисления налога на имущество в отношении Здания и/или порядка начисления арендной платы в отношении Земельного Участка и увеличения в связи с этим размера налога на имущество в отношении Здания и/или арендной платы в отношении Земельного Участка, Арендатор вправе автоматически увеличить размер Ставки Переменной Арендной Платы 2 на сумму, составляющую разницу между предыдущим размером и новым размером налога на имущество и/или между предыдущим размером и новым размером арендной платы в отношении Земельного Участка пропорционально площади Помещений, предварительно письменно уведомив Субарендатора за 14 (четырнадцать) календарных дней до предполагаемой даты увеличения. Увеличение размера Ставки Переменной Арендной Платы 2 в указанном порядке считается согласованным Сторонами в Договоре и не требует заключения дополнительного соглашения Сторон либо внесения изменений в Договор. В случае если заключение такого дополнительного соглашения потребуется в соответствии с законодательством Российской Федерации,

1



Стороны обязуются подписать такое дополнительное соглашение в течение 5 (Пяти) Рабочих Дней с даты направления Арендодателем Субарендатору соответствующего уведомления.

5. Государственная регистрация настоящего соглашения осуществляется на следующих условиях:

- 1) Настоящее Соглашение вступает в силу для Сторон с даты его государственной регистрации. При этом Стороны согласились, что в соответствии со ст. 425 ГК РФ условия настоящего Соглашения будут распространяться на отношения Сторон, возникшие с 20 января 2021 г.
- 2) Арендатор обязуется в дату подписания Соглашения: (i) предоставить Субарендатору все документы Арендатора, необходимые для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения, перечень которых приведен в **Приложении № 3** к Договору Аренды.
- 3) Субарендатор обязуется в течение 20 (Двадцати) Рабочих Дней с момента получения от Арендатора всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения и указанных в **Приложении № 3** к Договору Аренды, передать Договор Аренды и Соглашение для осуществления государственной регистрации в уполномоченный Регистрирующий Орган.
- 4) В том случае если в целях государственной регистрации Договора Аренды в редакции Соглашения Регистрирующим Органом будут запрошены какие-либо дополнительные документы и/или информация, либо в соответствии с указанным Регистрирующим Органом потребуется внести изменения и/или дополнения в Договор Аренды, то Арендатор обязуется предоставить Субарендатору все необходимые с его стороны документы и/или информацию в срок, не превышающий 2 (Двух) Рабочих Дней с момента получения соответствующего запроса, а Стороны обязуются незамедлительно согласовать и оформить такие изменения и/или дополнения Договора Аренды.

6. Стороны также договорились о следующем:

- 1) Если иное не предусмотрено настоящим Соглашением, все термины и определения, используемые в настоящем Соглашении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Договоре Аренды.
- 2) Все прочие положения Договора Аренды остаются неизменными за исключением изменений, внесенных настоящим Соглашением.
- 3) Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора Аренды, заключено в 3 (Трих) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны и один для предоставления в Регистрирующий Орган.

АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендатор:	Субарендатор:
ООО «УК «Реальные инвестиции»	ООО «Грильяно»
ОГРН 1057747030000	ОГРН 1167746241740
ИНН 7703551413	ИНН 7704348365
КПП 770301001	КПП 770401001
Местонахождение:	Местонахождение:
Юр. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я	Юр. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура

2

Звенигородская, д. 13
Почт. Адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я
Звенигородская, д. 13

Банковские реквизиты:
Р/с 40701810500000011752
Банк ВТБ 24 (ПАО)
К/с 30101810100000000716
БИК 044525716

От имени Арендатора:
ООО «УК «Реальные инвестиции» Д.У. Закрытый
паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Краснопресненский»

А.А. Асеев
Генеральный директор
МП



Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III
Почт. Адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура
Фрунзе, д.11, стр. 44, помещение III

Банковские реквизиты:
р/с 40702810800000017412
Банк АО «Райффайзенбанк» г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700

От имени Субарендатора:
ООО «Грильяно»

Н.В. Курбатова
Генеральный директор
МП



3

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»

123022, г. Москва, ул. 2-ая Звенигородская, д. 13

ИНН 7703551413 КПП 770301001

Р/с: 40701810400000001752 в ЗАО «ВТБ 24» г. Москва, К/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716

№ 52/1 от 23 ноября 2015 г.

В ООО «Центр корпоративных решений»

Бухгалтерская справка О плановых доходах и расходах по договору аренды № 367/А от 23 ноября 2015г. ЗАО "Красная Роза"

Наименование расходов и доходов	Сумма в рублях с НДС
Расходы на аренду помещения за весь срок договора	60 978 067,47
Расходы на ремонт с 01.12.2015 по 31.05.2015г.	10 000 000,00
Доход от субаренды с 01.06.2016 в месяц	1 220 000,00
Ежегодное повышение субаренды	9%
Обеспечительный платеж	нет

Генеральный директор




А.А. Асеев

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»

123022, г. Москва, ул. 2-ая Звенигородская, д. 13
ИНН 7703551413 КПП 770301001

Р/с: 40701810400000001752 в ЗАО «ВТБ 24» г. Москва, К/с: 30101810100000000716, БИК: 044525716

№ 4 от 29 января 2015 г.

В ООО «Центр корпоративных решений»

Бухгалтерская справка
О плановых доходах и расходах по договору аренды № 369/А от 02 февраля 2016г.
ЗАО "Красная Роза"

Наименование расходов и доходов	Сумма в рублях с НДС
Расходы на аренду помещения за весь срок договора	82 010 224,88
Расходы на ремонт с 01.02.2016 по 31.05.2016г.	8 000 000,00
Доход от субаренды с 01.06.2016 в месяц	1 620 000,00
Ежегодное повышение субаренды	10%
Обеспечительный платеж	1 200 000



Генеральный директор

А.А. Асеев

КРАСНАЯ РОЗА ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ

Всего 286 стр. 31.02.16

Лист 303 «18» августа 2016 года

Выписка

из Передаточного Акта от 30 марта 2016 года, утвержденного Решением № 01/03 единственного акционера Закрытого акционерного общества «Красная Роза 1875» о реорганизации Закрытого акционерного общества «Красная Роза 1875»

В связи с реорганизацией закрытого акционерного общества «Красная Роза 1875» (ОГРН 1027704010003, ИНН 7704247102, место нахождения: 119021, Российская Федерация, Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44) («Общество») в форме выделения из его состава акционерного общества «Деловой Квартал», с местом нахождения: Российская Федерация, Москва, ул. Льва Толстого, д. 16 («АО «Деловой Квартал»»), Общество передает АО «Деловой Квартал» свои права, обязательства и имущество в соответствии с настоящим передаточным актом.

Пунктом 2.2.1 (абзац 3) установлено:

«... Характеристики и остаточная балансовая стоимость основных средств Общества, передаваемых АО «Деловой Квартал», указаны в Приложении № 1 к настоящему передаточному акту...»

Пункт 6 Приложения 1 – Характеристики основных средств Общества, передаваемых АО «Деловой Квартал»

Площадь (кв.м.)	Описание	Адрес	Свидетельство о регистрации права
14 345,80	Здание с кадастровым номером 77:01:0005014:1014	ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44	Серия 77 АД 299025 от 13.03.2007

Выписка верна.

Генеральный директор
ЗАО «Красная Роза 1875»

Гривцева М.А.



ЗАО «Красная Роза 1875»
119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, стр. 44. Тел.: 8(495) 974-61-80. E-mail: info@kr1875.ru

19	Исключая платежей	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕГИСТРАТОР Р.О.С.Т."
20	Полное наименование юридического лица	ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР
21	ОГРН	1027739216757
22	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7704030048

Сведения о количестве правоприемства

23	Количество сведений о правоприменении - всего	1
24	Количество сведений о правоприменении в том числе	
25	Количество сведений о правоприменении в том числе	
26	Количество сведений о правоприменении в том числе	
27	Количество сведений о правоприменении в том числе	
28	Количество сведений о правоприменении в том числе	

Сведения о юридических лицах, правоприменении которых налицо, юридическое лицо при создании путем реорганизации в форме выделения

29	Полное наименование юридического лица	ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР
30	ОГРН	1027704010003
31	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7704247102

Сведения о количестве физических лиц, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица

32	Количество	1
----	------------	---

Сведения о физических лицах, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица

33	Вид должности	Руководитель юридического лица
34	Полное наименование	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
35	Фамилия	БОЛДИНОВ
36	Имя	ВЛАДИМИР
37	Отчество	МИХАЙЛОВИЧ
38	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	504210420228

Сведения о видах экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо

39	Количество видов экономической деятельности	2
40	Код по ОКВЭД	88.20
41	Тип сведений	Основной вид деятельности
42	Наименование вида деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
43	Код по ОКВЭД	81.20
44	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
45	Наименование вида деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий

Сведения об учете юридического лица в налоговом органе

46	Идентификационный номер налогоплательщика	7704367943
----	---	------------

Выписка из ЕГРЮЛ
09.08.2016 8:03

ОГРН 1167746736607

Страница 2 из 4

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц
09.08.2016
(дата)
№ 7701201601223623

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ"
(полное наименование юридического лица)

1167746736607
(основной государственный регистрационный номер)

выявленные в Единый государственный реестр юридических лиц по месту нахождения данного юридического лица, по следующим показателям:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1		3

Сведения об организационно-правовой форме и наименовании юридического лица

1	Организационно-правовая форма	Акционерное общество
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	АО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ"
4	ИНН	7704367943
5	ОГРН	1167746736607

Сведения об адресе (месте нахождения) юридического лица

6	Почтовый индекс	119021
7	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
8	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА ЛЬВА ТОЛСТОГО
9	Номер дома (здания и т.п.)	ДОМ 16

Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах) юридического лица

10	Вид	Уставный капитал
11	Размер (в рублях)	100000

Сведения о состоянии юридического лица и регистрирующем органе, в котором находится

12	Сведения о состоянии юридического лица	регистрационное дело
13	Наименование регистрирующего органа, в котором находится	Микрофинансовая инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Сведения об образовании юридического лица

14	Способ образования	Государственная регистрация юридического лица
15	Дата регистрации	05.08.2016
16	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1167746736607
17	Наименование органа, зарегистрировавшего	Микрофинансовая инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Сведения о держателе реестра акционеров акционерного общества

18	Держателем реестра акционеров акционерного общества	Регистратор
----	---	-------------

Выписка из ЕГРЮЛ
09.08.2016 8:03

ОГРН 1167746736607

Страница 1 из 4



Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

Форма № 51003

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении
юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ"
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"05" августа 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

1	1	6	7	7	4	6	7	3	6	6	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 46 по г. Москве
наименование регистрирующего органа

"05" августа 2016 года
(число) (месяц прописью) (год)

Старший государственный
налоговый инспектор



Исхаков Николай Анатольевич
Подпись, Фамилия, инициалы



серия 77 №017881683



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ДЕЛОВОЙ КВАРТАЛ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	1	6	7	7	4	6	7	3	6	6	0	7
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 05.08.2016
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы № 4 по г.Москве

7	7	0	4
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен

ИНН/КПП

7	7	0	4	3	6	7	3	4	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	0	4	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Старший государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве



Н. А. Лексаков

серия 77 №017881684

Куда: "УК "Реальные инвестиции" Д.У.
Закрытый пассивный инвестиционный
фонд недвижимости
"Краснопресненский"

123022, г. Москва,
ул. 2-я Звенигородская, д.13, стр.43

Вниманию: Асеева А.А.

№ 6/н
от 19 августа 2016 г.

Уважаемый Арендатор!

Настоящим уведомляем Вас о том, что 05 августа 2016 года в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении Закрытого акционерного общества «Красная Роза 1875» внесена запись о реорганизации путем выделения из него другого юридического лица, а именно – Акционерное общество «Деловой Квартал». Согласно передаточного акта, утвержденного Решением единственного участника ЗАО «Красная Роза 1875» от 30 марта 2016 года, Здание с кадастровым номером 77:01:0005014:1014, расположенное по адресу: Москва, ул. Фрунзе Тимура, д.11, стр.44, в котором Вы арендуете помещение на основании договора № 369/А от 02.02.2016, с 05 августа 2016 года передано Акционерному обществу «Деловой Квартал» (АО «Деловой Квартал»).

Также сообщаем Вам, что в соответствии с ч. 1 ст. 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

На основании вышеизложенного, просим Вас оплачивать арендную плату и иные платежи по заключенным договорам аренды по нижеуказанным реквизитам:

Реквизиты ООО «Деловой Квартал»:

Юридический адрес:	119021, г. Москва, ул. Льва Толстого, д.16
ОГРН:	1167746736607
ИНН:	7704367343
КПП:	770401001
Расчетный счет в банке:	40702810500020000163 в ПАО «Сбербанк»
Корр. сч.:	30101810400000000225
БИК:	044525225
Телефон	+7 (495) 974-61-80

Генеральный директор Болдинов Владимир Михайлович.

Приложение:

1. Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица АО «Деловой Квартал».
2. Копия свидетельства о постановке на учет АО «Деловой Квартал».
3. Копия листа записи в ЕРГЮЛ от 05 августа 2016 года, ГРН записи 6167748007971.

С уважением,
Представитель АО «Деловой Квартал»
по доверенности, удостоверенной
11 августа 2016 года Шестеровой С.Ю.,
врио нотариуса г. Москвы Илькиной О.Л.,
№ в реестре 2-4-1245

Генеральный директор ЗАО «Красная Роза 1875»



С.В. Ильичёва

М.А. Гревцева



Приложение 3. Фотографии Объектов оценки

















Прошито, пронумеровано и скреплено печатью

280 (Двести восемьдесят) лист 06



Генеральный директор
ООО «Центр корпоративных решений»



 Г.Р. Григорян